

**URB/20185 : Demande de permis d'urbanisme pour rehausser le bâtiment avant avec la création d'un 4ème logement duplex et construire un logement sur 3 niveaux en fond de parcelle ; Rue du Moulin 24; introduite par Monsieur Saïd Doukali rue du Moulin, 24 à 1210 Bruxelles.**

## **AVIS**

Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001

Considérant que le projet déroge aux art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant) et art.6 (toiture – hauteur) du titre I du RRU ;

Considérant que le projet déroge à l' art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables du titre II du RRU

Considérant que la demande tombe sous l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Vu l'avis du service d'incendie du 13/09/2017 ;

Vu l'avis unanimement défavorable de la commission de concertation du 24 novembre 2017 ;

Vu les plans modificatifs déposés d'initiative par le demandeur conformément à l'article 126/1 du COBAT ;

Considérant que dans la situation légale de droit , le bien se compose de 3 logements légaux dans la partie avant et d'un atelier au rez-de-chaussée construit le long du mitoyen de droite et en fond de parcelle un rez + 1 ;

Considérant que ces annexes ont été démolies ;

Considérant que le projet prévoit la reconstruction de l'annexe arrière sur 3 niveaux avec une augmentation de volume ;

Considérant que les plans modifiés prévoit un retrait de 4,75 m de la façade arrière du 2ème niveau de l'annexe ;

Considérant que ce volume restant dépasse par rapport aux mitoyens en intérieur d'îlot ;

Considérant que la façade avant est avancée de 4m, générant des problèmes de vues et d'intimité;

Considérant qu'il convient de ne pas densifié à outrance les intérieurs d'îlot ;

Considérant que le bâtiment latéral a été démoli ;

Considérant que les appartements des 1er et 2ème étage ont des chambres de moins de 14 m<sup>2</sup> ;

Considérant cependant qu'il s'agit de logements légaux existants ;

Considérant que la rehausse de la toiture dépasse de plus de 3 m le voisin le plus bas ;

Considérant la faible qualité architecturale de la rehausse en façade avant;

Considérant que la hauteur sous plafond de l'étage sous comble est suffisante comme démontré dans les plans par l'architecte ;

Considérant que ces chambres permettent de faire un duplex offrant plus d'espace pour une famille ;

Considérant qu'il convient d'améliorer la perméabilité de l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il est prévu une cave pour chaque logement ainsi qu'un local vélo-poussette ;

## **AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION (UNANIME)**

- ! limiter la rehausse du bâtiment arrière à rez + 1
- ! reculer la façade du bâtiment arrière de 1 m
- ! ne pas prévoir de salle de bain au rez-de-chaussée du bâtiment arrière
- ! améliorer la verdurisation et la perméabilité de l'intérieur de l'îlot
- ! retravailler la rehausse en façade avant en maintenant la corniche et en prévoyant une toiture mansardée

La commission de concertation accorde les dérogations aux articles 5 et 6 du titre II du RRU, à l'article 3 du titre II et partiellement à l'article 4 pour le bâtiment arrière