

**URB/20331 : Demande de permis d'urbanisme pour transformer et diviser une maison unifamiliale en 3 logements (2 appartements 1 chambre et 1 duplex 2 chambres) avec augmentation de volume, réaliser une terrasse au 2ème étage et placer une descente d'eau pluviale en façade avant ; Rue de la Ferme 20 ; introduite par Monsieur Werner HEINTZ - Accelerate Growth S.P.R.L. Square Vergote 25 A à 1200 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 la demande tombe sous l'application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire) ;  
Considérant que la demande déroge aux art.6 (toiture - hauteur) et art.4 (profondeur de la construction) du titre I du RRU ;  
Vu l'avis du service d'incendie du 04/10/2018 ;  
Considérant que la demande vise à démolir les annexes existantes et en reconstruire des nouvelles afin d'uniformiser la façade arrière ;  
Considérant le local landaus prévu au rez-de-chaussée ;  
Considérant que l'extension du rez-de-chaussée dépassera légèrement en profondeur le voisin le plus profond sans pour autant rehausser le mitoyen ;  
Considérant que de ce fait, l'extension ne créera pas de nuisance ;  
Considérant que la partie gauche de l'annexe au 1<sup>er</sup> étage dépasse de 3 m la façade arrière du voisin de gauche (n° 22) ;  
Considérant que l'immeuble de gauche possède une annexe qui s'étend sur toute la parcelle au 1<sup>er</sup> étage, située à 2,5 m du mitoyen ;  
Considérant de ce fait que la construction de la nouvelle annexe assombriera fortement la fenêtre du premier étage du n° 22 et fermera la vue du vis-à-vis de la fenêtre de l'annexe ;  
Considérant que cette construction est légale (permis 15395 de 1958) ;  
Considérant qu'il convient de supprimer l'annexe de gauche ;  
Considérant la perte de superficie ;  
Considérant que la demande vise aussi la création d'une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage ;  
Considérant que les logements du rez-de-chaussée et le duplex 2<sup>ème</sup>-combles sont conformes aux normes d'habitabilité du RRU ;  
Considérant que l'enquête publique a suscité une réaction de la voisine du n° 18 ;  
Considérant que le projet n'aura pas d'impact sur ce bâtiment ;  
Considérant que l'immeuble est repris à l'inventaire du patrimoine ;  
Considérant que la façade avant sera rénovée dans le respect du bâtiment, en conservant des menuiseries en bois et les ferronneries ;  
Considérant la trop forte densification et le cloisonnement trop important des espaces intérieurs qui nuit aux qualités spatiales de l'immeuble;

## **AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

Clauses de conditions :

- Supprimer l'annexe de gauche (vers le 22 rue de la Ferme)
- Prévoir un local pour 3 vélos facilement accessible au rez-de-chaussée
- Verdurer la toiture de l'annexe existante au rez-de-chaussée
- Conserver les éléments de décors d'origine (cheminées, moulures....)