

**URB/20385/ : Demande de permis d'urbanisme pour rehausser la toiture, construire une annexe à l'arrière (entresol 3ème étage) et mettre en conformité une terrasse au 2ème étage; Rue Potagère 44 ;  
introduite par Monsieur Youssef Inoubli Rue des Capucins 40 à 1000 Bruxelles.**

## **AVIS**

Vu la demande de Monsieur Youssef Inoubli, rue des Capucins 40 à 1000 Bruxelles visant à rehausser la toiture, construire une annexe à l'arrière (entresol 3ème étage) et mettre en conformité une terrasse au 2ème étage, situé rue Potagère 44 ; Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu l'avis du service d'incendie du 25/04/2019 ;

Considérant que le projet déroge aux articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (toiture-hauteur) du titre I du RRU ;

Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque/réclamation lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/06/2019 au 01/07/2019 ;

Considérant que la demande porte uniquement sur le logement du 2ème étage/combles ;

Considérant que le bâtiment se compose légalement de 3 logements (rez-de-chaussée, 1er étage et 2ème étage) ;

Considérant que le projet prévoit la rehausse de la toiture principale, le réaménagement intérieur de l'appartement, la construction d'une annexe arrière au 3ème entresol et la réalisation d'une terrasse ;

Considérant que la rehausse de la toiture s'aligne sur le bâtiment rue Potagère 46 et ne déroge pas au titre I du RRU ;

Considérant que le grenier sera transformé en une chambre à coucher et une salle de bains ;

Considérant que cette rehausse permet de réaliser une 2ème chambre à coucher ;

Considérant que les aménagements proposés au niveau des combles sont conformes aux normes d'habitabilité du titre II du RRU ;

Considérant que les moulures en façade avant sont conservées ;

Considérant que l'annexe prévue à l'arrière au 3ème entresol déroge aux articles 4 et 6 du titre I du RRU (environ 3.5m de plus par rapport au profil mitoyen le plus haut) ;

Considérant le dépassement par rapport aux propriétés voisines ;

Considérant qu'il est prévu de réaliser un espace de rangement dans cette annexe ;

Considérant que le mur mitoyen de gauche serait rehaussé (environ 1.9m) en vue de réaliser une terrasse sur la toiture plate arrière ;

Considérant qu'il existe déjà une différence de hauteur d'environ 4,3m par rapport à la toiture de l'annexe du bâtiment de gauche ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver la lecture architecturale de la façade;

Les dérogations au RRU sont accordées par la Commission de concertation.

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

- ne pas rehausser le mitoyen de gauche
- créer un balcon d'environ 1 m de profondeur à la place de la terrasse  
verdurer les toitures plates
- ne pas rehausser la façade avant et conserver la corniche en bois