**URB/20689 : Demande de permis d'urbanisme pour construire un logement supplémentaire en toiture ; Rue du Moulin 13 - 15 ;
introduite par Madame Nathalie Slupowski ZAHAV S.P.R.L. Rue de la Concorde 66 bte 1 à 1050 Ixelles.**

**AVIS**

Vu la demande de Madame Nathalie Slupowski ZAHAV S.P.R.L., Rue de la Concorde 66 bte 1 à 1050 Ixelles visant à construire un logement supplémentaire en toiture, situé Rue du Moulin 13 - 15 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial au plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

* art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
* art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

Considérant que la demande tombe sous l’application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 13/04/2022 au 27/04/2022 ;

Considérant que le bien est une copropriété de 5 logements et un atelier au rez-de-chaussée ;

Considérant que la présente demande vise à ajouter deux étages en toiture afin de créer un nouveau logement ;

Considérant que le bâtiment en question est plus bas que ses deux mitoyens et permet de créer deux niveaux supplémentaires afin de s’inscrire dans l’alignement de la rue ;

Considérant que la demande vise à créer un duplex 2 chambres spacieux dont le second niveau, hormis le débouché de l’escalier sera consacré à un espace extérieur ;

Considérant que le niveau actuel de la corniche sera maintenu afin de s’accorder avec les immeubles voisins

Considérant que l’acrotère du nouveau volume à rue viendra s’aligner sur le niveau de corniche principale du voisin de gauche ;

Considérant que le reste du volume se calquera sur le pan du voisin de droite ;

Considérant que le nouveau logement sera traversant et bénéficiera de larges baies ;

Considérant que les toitures plates et les morceaux de terrasse non accessibles seront végétalisés ;

Considérant que le demandeur n’est pas propriétaire du rez-de-chaussée et ne peut donc pas y aménager de locaux communs, un espace sous combles est prévu pour le rangement ;

Considérant qu’un accord de principe a été trouvé avec le propriétaire d’un parking voisin afin de pouvoir proposer des espaces de parking voiture et/ou vélo à proximité ;

Considérant que d’un point de vue esthétique, l’étage rajouté sera traité en matériaux de toiture (zinc) mais reste dans le plan de la façade;

Considérant que le maintien de la corniche existante n'a pas d'intérêt;

Considérant que si le 1er étage de la rehausse reste dans le plan de la façade, il convient de prévoir un parement s'apparentant au parement existant

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* traiter le premier étage de la rehausse en matériau de façade (briques)