**URB/20775 : Demande de permis d'urbanisme pour Rénovation et extension d'un immeuble de 4 logements - Rénovation et extension d'un immeuble de 4 logements; Rue de la Poste 74 ;
introduite par Madame Ilaria Simonetta Chaussée de Bruxelles 160 bte bt02 à 1190 Forest.**

**AVIS**

Vu la demande de Madame Ilaria Simonetta , Chaussée de Bruxelles 160 bte bt02 à 1190 Forest visant à Rénover et agrandir un immeuble de 4 logements, situé Rue de la Poste 74 ;
Considérant que le bien concerné se trouve en zones de forte mixité au plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que la demande se situe en zone mixte au PPAS n° Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « RUE ROYALE », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 02/04/1981. ;
Considérant que la demande tombe sous l’application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire) ;
Vu l’attestation délivrée par l’Administration communale le 18.12.2018 visant à entériner les 4 logements légaux ;
Considérant que la demande est conforme au RRU et au PPAS en terme de gabarits ;
Considérant que le bien se compose actuellement de 3 studios et d’un appartement 1 chambre dans les combles ;
Considérant que la présente demande vise à améliorer les qualités d’habitabilité de l’immeuble ;
Considérant que l’annexe à l’arrière du bâtiment qui est situé sur la moitié droite de la façade sur 2 niveaux sera démolie ;
Considérant qu’au rez-de-chaussée, une annexe sera reconstruite sur toute la largeur de la façade ;
Considérant que cette annexe est conforme au RRU et au PPAS en terme de profondeur ;
Considérant qu’un souplex sera créé entre le bel étage et l’étage semi enterré afin de transformer le studio existant en appartement 2 chambres ;
Considérant que cette configuration permettra un accès direct au local vélos ;
Considérant que cet appartement aura un accès direct au jardin ;
Considérant qu’au 1er et 2ème étage les logements sont réorganisés afin de créer des vrais logements 1 chambre à la place des studios ;
Considérant que chaque logement aura un espace extérieur ;
Considérant que les terrasses sont conformes au code civil en terme de vues ;
Considérant que l’extension en toiture permettra de transformer le logement 1 chambre en logement 2 chambres, tout en offrant un espace extérieur de qualité en façade avant avec une vue intéressante sur la vallée de la Senne ;
Considérant que le projet améliore les relations entre l’espace intérieur et l’espace extérieur ;
Considérant que sur les terrasses du 1er et 2ème  étages il est prévu une zone de recul plantée (bac fixe pour végétation intensive)
Considérant que chaque espace extérieur est pourvu d’une récupération d’eau de pluie qui aboutit dans les réservoirs du jardin ;
Considérant que le but de cette rénovation est de s’appuyer sur la construction existante en améliorant ses qualités architecturales et constructives ;
Considérant les qualités de la façade à rue (bien repris à l’inventaire du patrimoine) ;

Considérant que celle-ci sera rénovée à l’identique et que les menuiseries extérieurs seront remplacées dans le respect de l’existant ;

Considérant que le présent projet vise également à améliorer les performances énergétiques du bien en revoyant le système de chauffage, prévoyant une ventilation double flux et en installant une installation photovoltaïque sur le toit ;
Considérant que le projet s’inscrit dans une démarche d’utilisation de matériaux biosourcés, des matières naturelles et du réemploi ;
Considérant que le projet est subsidié par le programme de la région de Bruxelles-Capitale RENOLAB ;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* Prévoir des châssis cintrés.
* Modifier la porte et la légende des matériaux dans les documents graphiques (pt22)