**URB/20877 : Demande de permis d'urbanisme pour réaffecter le commerce en logement et apporter des travaux structurelles au niveau du rez-de-chaussée ; Rue Verboeckhaven 44 ;
introduite par FULGOR IMMO Avenue Louise 489 à 1050 Ixelles.**

**AVIS**

Vu la demande de FULGOR IMMO , Avenue Louise 489 à 1050 Ixelles visant à réaffecter le commerce en logement et apporter des travaux structurelles au niveau du rez-de-chaussée, pour un bien situé Rue Verboeckhaven 44 ;

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

Vu l’avis du Service d’incendie et d’aide médicale urgente (SIAMU) du 25/01/2024 portant les références T.2016.0539/2, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande déroge à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) pour la terrasse à l’arrière ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 22/01/2024 au 05/02/2024 et qu’aucune observation et/ou demande à être entendu n’a été introduite ;

Considérant que l'immeuble comporte 1 commerce au rez-de-chaussée et 4 logements aux étages, autorisés par permis PU 20064 de 2016 ;

Considérant que la présente demande vise à transformer le commerce au rez-de-chaussée en studio ;

Considérant qu’une partie du commerce est déjà affecté en habitation (cuisine) attenante au commerce ;

Considérant que le commerce se trouve hors de liserée de noyau commercial ;

Considérant que d’après les photos Google Street View il est probable que le commerce n’ait pas été exploité depuis 2009 (volets fermés en 2009, 2013 et 2014) ;

Considérant le caractère résidentiel du quartier ;

Considérant que la demande prévoit également d’imperméabiliser la cour à l’arrière, qui est perméable en situation de droit, cf permis PU 20064 de 2016 ;

Considérant que ceci se justifie pour les raisons suivantes :

- il y a une cave au niveau inférieur à cet endroit

- la cour est entourée par des murs très haut qui rendent une éventuelle végétalisation compliquée

- problèmes d’étanchéité et d’infiltration vers les bâtiments voisins.

Considérant que des bacs à plantes seront placés le long des mitoyens afin de verduriser la cour ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité la modification de la façade avant ;

Considérant que la matérialité da la façade, à savoir enduit lisse blanc et menuiserie en pvc gris anthracite sont conforme au RCU ;

Considérant que cela uniformise l’ensembles de la façade ;

Considérant que chaque logement dispose d’une cave au sous-sol ;

Considérant que la façade arrière sera isolée afin d’augmenter le confort énergétique ;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* prévoir un local vélos dans l’espace commun au sous-sol et un rail le long de l’escalier.