**URB/20783 : Demande de permis d'urbanisme pour Transformer le 4ème/combles en duplex en modifiant le volume de la toiture ; Rue de la Prairie 30 ;
introduite par Monsieur David Bravo Alean Rue François Hellinckx 45 bte ET04 à 1081 Koekelberg.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur David Bravo Alean, rue François Hellinckx 45 bte ET04 à 1081 Koekelberg visant à transformer le 4ème/combles en duplex en modifiant le volume de la toiture, pour un bien situé Rue de la Prairie 30 ;

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 04/07/2023 portant les références **CP.2023.0451/1**, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande déroge à :

* l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
* l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
* l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
* l’art.3 § 1 et 2 du titre II du RRU (superficies minimales) pour la première chambre à coucher

Considérant que la demande tombe sous l’application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 et qu’aucune observation et/ou demande à être entendu n’ont pas été introduites ;

Considérant que le logement comprend 1 commerce (carrée) au rez-de-chaussée, et 4 logements une chambre du 1er au 4ème étage en situation légale (cf. RU/222/2022) ;

Considérant qu’actuellement les combles de l’immeuble sont utilisés en tant que grenier ;

Considérant que la demande vise à transformer le logement du 4ème étage en un duplex 2 chambres en reliant le 4ème étage avec les combles ;

Considérant que par conséquent une rehausse est prévue en façade avant au niveau des combles, afin d’y aménager les pièces du séjour avec une terrasse ;

Considérant que cette rehausse n’est pas conforme au titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de la corniche et la toiture, ainsi que l’alignement de la façade avant ;

Considérant cependant que le volume ajouté ne dépasse pas en hauteur la hauteur du faîte actuelle ;

Considérant que de cette manière la hauteur totale de l’immeuble reste inchangée par rapport au permit initial ;

Considérant que la rehausse de la façade s’inscrive dans la typologie de la façade existante ;

Considérant que la terrasse est conforme au code civil en ce qui concerne les vues obliques ;

Considérant que les 2 reculs d’1,90 m des côtés de la terrasse seront vérdurisés afin de rendre cet aménagement plus qualitatif ;

Considérant que les chambres à coucher se trouvent au 4ème étage ;

Considérant que la 1ère chambre fait 13,1 m2 au lieu des 14 m2 imposées par le titre II du RRU ;

Considérant que cette différence de 0,9 m2 pourrait être considérée comme acceptable ;

Considérant également que la 2ème chambre avec ses 12,4 m2 de superficie est largement au-dessous du minimum de 9 m2 prévu par le titre II du RRU ; ;

Considérant que cela rend la dérogation pour la 1ère chambre à coucher acceptable ;

Considérant que le séjour se trouve dans les combles ;

Considérant que cela est dû au fait que la nouvelle rehausse où se trouve le séjour en façade avant s’aligne sur le volume déjà existant en façade arrière ;

Considérant que le logement dispose de deux caves situées au sous-sol ;

Considérant que le présent projet augmentera le confort du logement en le rendant plus lumineux et en lui offrant un espace extérieur ;

Considérant que cela suit la politique régionale qui tend à offrir des espaces extérieurs à tous les logements;

Considérant que le nombre de logement reste inchangé ;

Considérant que de cette manière la mixité en terme de type de logement dans l’immeuble sera aussi améliorée ;

Considérant que l’isolation du toit augmentera également le confort énergétique du bien ;

Considérant que le RCU impose des toitures végétales à partir de 20 m² de toiture

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* Prévoir une toiture végétale extensive ou semi-intensive permettant de placer des panneaux solaires