**URB/20536 : Demande de permis d'urbanisme pour exhausser le bâtiment en vue de réaliser un logement duplex et 2 terrasses; Rue de la Limite 83 ;
introduite par Monsieur Thomas Masterson Rue de la Limite 83 bte 1 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur Thomas Masterson , Rue de la Limite 83 bte 1 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à exhausser le bâtiment en vue de réaliser un logement duplex et 2 terrasses, situé Rue de la Limite 83 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones 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 et d’aide médicale urgente (SIAMU) du 24/09/2021 portant les références T.2021.0839/1, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

* l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
* à l’art. 10 du titre II du RRU (éclairement naturel)

Considérant que la demande tombe sous l’application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ainsi que sous l’application de l'article 92 du CoBAT (Règlement communal d'urbanisme) et sous l’application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Considérant que le bien est repris à l’inventaire ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 20/09/2021 au 04/10/2021 et qu’aucune observation et/ou demande à être entendu n’a été introduites ;

Considérant que le bien est composé légalement de 4 logements (studios) de petite taille ;

Considérant que la présente demande vise à augmenter le volume de l’immeuble sans augmenter le nombre de logements ;

Considérant que la présente demande vise à créer un logement deux chambres et que cela permettra de diversifier l’offre existante en proposant un logement plus qualitatif ;

Considérant que la demande déroge légèrement en hauteur au RRU par rapport au voisin le plus bas ;

Considérant, au vu de l’étroitesse de la rue que la rehausse est peu visible depuis l’espace public ;

Considérant cependant afin de diminuer l’impact de la lucarne du 3ème de reculer celle-ci de 40 cm par rapport à la corniche ou de traiter l'extension en toiture à mansarde;

Considérant que la terrasse en façade avant est trop présente par rapport au voisinage et que la terrasse en façade arrière n'est pas conforme au code civil en matière de vues directes;

Considérant que la demande déroge au RCU en matière de matériau de toiture (acier Corten) ;

Considérant que la demande déroge à l’éclairement naturel de la chambre principale au 3ème étage ;

Considérant cependant que cette pièce comporte un espace salle de bain ouvert et que cet espace ne doit pas bénéficier d’un éclairement naturel ;

Considérant de même si la demande ne porte que sur le logement 3ème/combles, sur les plans il est dessiné une chambre au sous-sol ;

Considérant que dans les documents en notre possession et dans la dernière délivrance de renseignements urbanistiques en 2018, il est détaillé les 4 logements (rez-1er-2ème- 3ème et combles) mais que les sous-sols sont affectés aux caves ;

Considérant que pour un immeuble de 4 logements, il faut des rangements individuels ;

Considérant dès lors que dans le présent dossier, on ne peut pas accepter le souplex ;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* Prévoir un recul de 40 cm pour la lucarne au 3ème niveau ou l'inscrire dans une toiture à mansard
* Rentrer des plans modificatifs avec des caves mentionnées au sous-sol et des châssis en bois sur la façade avant
* Prévoir un matériau de toiture conforme au RCU
* Limiter la terrasse en façade arrière afin qu'elle soit conforme au code civil
* Ne pas prévoir de terrasse en façade avant