**URB/20763/ : Demande de permis d'urbanisme pour Rénover une maison unifamiliale et mettre en conformité la modification des châssis en façade avant ainsi que la construction d'une annexe au rez-de-chaussée - ; Rue des Deux Tours 81 ;
introduite par Monsieur Abdelhamid Doukkari Rue des Deux Tours 81 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur Abdelhamid Doukkari , Rue des Deux Tours 81 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à rénover une maison unifamiliale et mettre en conformité la modification des châssis en façade avant ainsi que la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, situé Rue des Deux Tours 81 ;

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

Considérant que la demande tombe sous l’application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

Considérant que la demande déroge au(x) :

* art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
* art. 10 du titre II du RRU éclairement naturel ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 20/03/2023 au 03/04/2023 et qu’aucune observation et/ou demande à être entendu n’a été introduite;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise à régulariser la couverture complète de la cour et l’imperméabilisation totale de la parcelle ;

Considérant que le propriétaire a acquis le bien en 2020, en connaissance de cause (Cf Renseignements urbanistiques) ;

Considérant que d’après les orthophotoplans de Brugis, l’annexe a été construite entre 1987 et 1996 ;

Considérant que la parcelle se situe près d’un coin et est entourée de parcelles complètement construites et enclavés dans des murs qui apportent beaucoup d’ombrage sur le rez-de-chaussée;

Considérant que cette situation est peu propice à la croissance de végétation ;

Considérant qu’il convient dès lors de prévoir une toiturevégétalisée extensive ou semi-intensive sur le toit de l’annexe et une cour en matériau perméable afin d’améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;

Considérant qu’au rez-de-chaussée les 3 pièces en enfilade du séjour ne dispose que d’un apport de lumière naturelle par la façade avant ;

Considérant que la hauteur sous plafond est de 3,20 m ;

Considérant qu’il convient élargir la baie entre le séjour et la salle à manger et supprimer la fenêtre entre la cuisine et celle-ci afin d’apporter un maximum d’éclairage à la pièce centrale ;

Considérant que les chambres arrières au 1er et 2ème étage ne disposent pas non plus d’une superficie éclairante suffisante ;

Considérant qu’il s’agit d’un logement existant et que la taille des baies n’a pas été modifiée ;

Considérant que les châssis actuels sont en aluminium ;

Considérant que le bien est repris à l’inventaire ;

Considérant que sur les plans d’origine de la construction de la maison de 1877, les baies ne sont pas cintrées ;

Considérant qu’à la construction, il a été privilégié des baies cintrées ;

Considérant qu’il convient dès lors de placer des châssis en bois en façade avant qui respectent le cintrage des baies au 1er et 2ème étage ;

Considérant que dans la note explicative il est indiqué qu’on passe à trois logements ;

Considérant que dans le reste de la note, l’annexe 1 et les plans, l’immeuble conserve son caractère unifamilial ;

Considérant qu’il convient dès lors de modifier la note explicative ;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* prévoir un revêtement perméable dans la cour
* prévoir une toiture végétalisée extensive ou semi intensive sur le toit de l’annexe
* agrandir la baie entre le séjour et la salle à manger
* supprimer la fenêtre entre la salle à manger et la cuisine
* prévoir des châssis en bois qui respectent le cintrage des baies en façade avant, sans allège mais avec une imposte (rez et 2ème étage) et prévoir une porte plus adaptée à la typologie de la façade
* dessiné correctement la ferronnerie du balcon et maintenir la ferronnerie au rez-de-chaussée
* remplacer les briques de verre en façade avant par un châssis