

**URB/20979 : Demande de permis d'urbanisme pour Transformer le duplex et construire une lucarne - Transformer le duplex et construire une lucarne; Rue Traversière 55 ;  
introduite par Monsieur Ramazan Yalaz Rue Traversière 55 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur Ramazan Yalaz , Rue Traversière 55 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à Transformer le duplex et construire une lucarne, situé Rue Traversière 55 ;

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 ;

Considérant que la demande déroge à :

- l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) – extension au 2<sup>ème</sup> étage
- l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - extension au 2<sup>ème</sup> étage

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 09/06/2025 au 23/06/2025 et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite;

Considérant que l'unité de logement est légale, cf. attestation de nombre de logement légaux d'avant 1993 du 20/06/2017 ;

Considérant que la demande prévoit des extensions des annexes arrière, à savoir :

- extension de l'annexe au +2 en s'alignant à l'annexe aux niveaux inférieurs en profondeur ; celle-ci comporte deux dérogations au titre I du RRU en profondeur (3,8 m au lieu de 3) ainsi qu'en hauteur (3,4 m au lieu de 3) par rapport au voisin de gauche ;
- création d'une annexe au +3 à droite de la même profondeur ;

Considérant que le but de ces modifications c'est l'augmentation des pièces de vie ainsi que le rajout d'une chambre supplémentaire au +3 ; que ces transformations augmentent le confort du logement ;

Considérant que les modifications proposent également une mixité en termes de typologie de logement (appartements 1 chambre identiques au rez et au +1) ;

Considérant que la façade arrière est orientée principalement au nord ; que l'annexe nouvellement proposée s'aligne sur le voisin de droite en hauteur ;

Considérant que par conséquent la création des annexes n'engendre qu'une très minime privation d'ensoleillement sur le voisin de gauche ;

Considérant que les dérogations au titre I sont également acceptables (0,8 m en profondeur et 0,4 m en hauteur);

Considérant que la demande privatise la cage d'escalier à partir du palier entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant qu'une buanderie est proposée à l'entresol du même niveau ;

Considérant que les pièces de vie sont traversantes et se situent au +2 ; qu'un grand salon est proposé en façade avant, une cuisine (dont une partie dans la nouvelle annexe) en façade arrière et que la salle manger se situe entre les 2 ;

Considérant que la superficie de l'ensemble est bien supérieure au minimum imposé par le titre II du RRU (68 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que 3 chambres à coucher, une salle de bain ainsi qu'un wc sont proposés au +3 (sous les combles) ;

Considérant qu'une lucarne est également proposée en façade avant afin d'augmenter l'apport de lumière naturelle pour les 2 chambres situées à cet endroit ;

Considérant que cette lucarne est conforme au titre I du RRU ;

Considérant que la demande est conforme au titre II du RRU en termes de normes d'habitabilité ;

Considérant qu'un cimentage naturel de ton blanc et des châssis en pvc blanc sont proposés pour la façade avant ;

Considérant que l'habillage de la lucarne est en bardage en fibre de ciment de ton blanc ;

Considérant que ces matériaux sont conformes au RCU ;

Considérant qu'afin d'améliorer le confort énergétique la façade arrière sera isolée ;

Considérant que la lucarne avant risque d'être impacte depuis l'espace public ;

Considérant que le règlement communal prévoit de végétaliser les toitures plates de plus de 20 m<sup>2</sup>;

La commission de concertation accorde les dérogations au titre I du RRU

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

- reculer la lucarne dans le pan de la toiture
- végétaliser les toitures plates.