

**URB/20991 : Demande de permis d'urbanisme pour réorganiser le logement dans les combles, rehausser la façade avant ; Avenue Jottrand 32 / Rue de la Ferme 115 ; introduite par Monsieur Hulusi Deveci Rue de la Ferme 36 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur Hulusi Deveci , Rue de la Ferme 36 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à réorganiser le logement dans les combles, rehausser la façade avant, situé Avenue Jottrand 32 - Rue de la Ferme 115 ;

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

Considérant que la demande déroge à :

- l'art.5 du titre I du RRU hauteur de la façade avant
- rt. 10 éclairage naturel

Considérant que la demande tombe sous l'application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique se déroule du 02/06/2025 au 16/06/2025 et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite pour le moment ;

Considérant que le 3<sup>ème</sup> étage est déjà affecté en logement ;

Considérant qu'en situation de droit le rez-de-chaussée est affecté en commerce, le 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage en 1 appartement une chambre d'après les plans du permis URB/6016 de 1901, soit 3 logements légaux ;

Considérant que la demande a pour but d'augmenter le confort du logement en proposant un séjour et une cuisine au 3<sup>ème</sup> et une chambre avec salle-de-bain attenante au 4<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que les locaux proposés sont d'une taille supérieure aux normes minimales du RRU ;

Considérant qu'une rehausse d'un niveau supplémentaire est également proposée ;

Considérant que cette rehausse n'est pas conforme au titre I du RRU ;

Considérant que cette proposition dénature le bien en rajoutant un volume rectangulaire à la place du toit existant à 2 pentes ; que cette modification ne correspond pas avec la typologie du bien ;

Considérant que le nouveau volume proposé côté avenue Jottrand dépassera en hauteur toutes les constructions voisines sur cette partie de la rue ;

Considérant qu'il y a déjà eu une demande précédente qui visait à transformer le logement dans les combles avec la réalisation d'une lucarne côté rue de la Ferme ;

Considérant que le permis n'a pas été exécuté par le demandeur ;

Considérant que la maison voisine côté Ferme est plus élevée et que la lucarne viendrait s'aligner sur la corniche de ce voisin ; que le bien faisant objet de la présente demande est le plus bas de ce côté ;

Considérant que de cette manière le nouveau volume présenterait un lien visuel avec les bâtiments voisins côté rue de la Ferme ;

Considérant que la matérialité de la façade respecte le RCU (crépis en ton grège, châssis de ton blanc) ;

Considérant que le règlement communal exige une toiture verte sur les toitures de plus de 20 m<sup>2</sup> ;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

- réaliser une lucarne côté rue de la Ferme à la place de la rehausse et ne pas rehausser la façade côté avenue Jottrand

1 2 SEP. 2025

