

URB/21030 : Demande de permis d'urbanisme pour transformer l'appartement au 2ème étage avec modification du volume ; Rue Bonneels 15 ;
introduite par Monsieur Luigi Mărculescu Rue Bonneels 15 bte 2ét à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.

AVIS

Vu la demande de Monsieur Luigi Mărculescu , Rue Bonneels 15 bte 2ét à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à transformer l'appartement au 2ème étage avec modification du volume, situé Rue Bonneels 15 ;
Considérant que le bien concerné se trouve en espaces structurants, zones d'habitation au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que la demande **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS). ;

Considérant que la demande déroge à :

- l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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 02/02/2026 au 16/02/2026 et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Considérant que l'immeuble se compose légalement d'un studio au rez-de-chaussée, d'un appartement au 1^{er} étage et d'un appartement + combles au 2^{ème} étage ;

Considérant que le nombre de logement dans l'immeuble n'est pas modifié ;

Considérant que la demande vise à transformer l'appartement du 2^{ème} étage en triplex avec les combles en rehaussant la façade avant et la toiture ;

Considérant qu'actuellement l'espace sous toiture est utilisé en espace de rangement ;

Considérant que la rehausse s'alignera avec le voisin de droite tout en dépassant de plus de 3 m le voisin de gauche ;

Considérant que celui-ci présente un gabarit atypique par rapport à l'ensemble des bâtiment de la rue ;

Considérant que la lucarne en façade avant est en recul par rapport à la corniche et n'aura que peu d'impact visuel depuis l'espace public ;

Considérant que le 2^{ème} étage sera occupé par une chambre, une salle de bain et des espaces de rangement, l'étage sous toiture sera occupé par un large séjour donnant accès à une terrasse et l'étage sous comble par une deuxième chambre donnant accès à une terrasse incluse dans le pan de la toiture ;

Considérant que la 1^{er} terrasse s'appuie sur le mitoyen de gauche et laisse un espace de 2,07 m par rapport au mitoyen de droite respectant ainsi le code civil en matière de vues directes ;

Considérant qu'il est prévu de créer une lucarne en zinc sur le pan de toiture avant ;

Considérant que la rehausse de la façade s'inscrit dans la typologie existante ;

Considérant qu'il est prévu une corniche en bois mouluré à l'ancienne ;

Considérant que les châssis des baies du 2^{ème} étage s'alignent sur les baies existantes et s'accordent en teinte et matériaux ;

Considérant qu'en façade arrière le volume de l'espace du dernier niveau est trop important ;

Considérant que l'ensemble de la façade comporte des infractions urbanistiques ;

AVIS Favorable sous conditions (unanime)

- positionner la baie de la lucarne dans l'alignement des baies existantes (baie verticale)
- se conformer au code civil par rapport aux terrasses (servitude de vue chez le notaire)
- ne pas réaliser le volume autour de la terrasse en façade arrière
- préciser l'objet de la demande sur le dessin de la façade avant (exclure des étages inférieurs)