

**URB/20455 : Demande de permis d'urbanisme pour réaliser un logement supplémentaire dans les combles, réaménager le 3ème étage et modifier le profil de la toiture; Rue Willems 42 – 44 ;
introduite par Monsieur Radoslav Milkov Rue Willems 44 bte 3ét à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

AVIS

Vu la demande de Monsieur Radoslav Milkov, rue Willems 44 bte 3ét à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à réaliser un logement supplémentaire dans les combles, réaménager le 3ème étage et modifier le profil de la toiture d'un immeuble, situé rue Willems 42 - 44 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial 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 25/07/2019 portant les références CP.1994.1773/8/APB/ms, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande déroge à :

- l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur),
- l'article 3 du titre II du RRU (normes minimales de superficie),
- l'article 10 du titre II du RRU (éclairage naturel),
- article 11 du titre II du RRU (vues) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 07/10/2019 au 21/10/2019 ;

Considérant que la demande porte sur les modifications suivantes :

- la rénovation et la modification du profil de la toiture avec augmentation de la hauteur,
- la réalisation d'un logement supplémentaire au 4ème étage (combles),
- la démolition d'un mur au 3ème étage entre la cuisine et le séjour ;

Considérant que le projet concerne les étages supérieurs (3ème et 4ème étages) ;

Considérant que le bâtiment a fait l'objet d'une division en 4 lots (plans du géomètre expert Van Molhen du 29/11/2017), avec à savoir :

- lot 1 : commerce au rez-de-chaussée avec caves au sous-sol
- lot 2 : logement au 1er étage
- lot 3 : logement au 2ème étage
- lot 4 : logement au 3ème étage avec grenier dans les combles ;

Considérant que le projet déroge au RRU titre I article 6 (hauteur de la toiture) en ce qu'il dépasse les profils mitoyens ;

Considérant que la toiture est rehaussée d'environ 1.15m et déborde d'environ 3.30m par rapport au bâtiment mitoyen le plus haut ;

Considérant que la rehausse de la toiture n'a pas d'utilité et ne se justifie pas ;

Considérant que le séjour au 4^{ème} étage déroge au RRU titre II article 3 (13m² au lieu d'une superficie minimale de 20m²) ;

Considérant que cette dérogation est importante et n'est pas acceptable ;

Considérant que la chambre et le séjour au 4^{ème} étage dérogent au RRU titre II article 10 :

- superficie éclairante de 0.76m² au lieu de minimum 1.2m² pour la chambre 1 de 14.7m²

- superficie éclairante de 0.76m² au lieu de minimum 1.08m² pour le séjour de 13m² ;

Considérant que le logement du 4^{ème} étage ne dispose pas d'une fenêtre permettant des vues directes et horizontales vers l'extérieur (article 11 du titre II du RRU) ;

Considérant le nombre trop important de dérogation pour le logement du 4^{ème} étage ;

Considérant l'augmentation du nombre de logements et la densification déjà importante de la parcelle ;

Considérant qu'un logement duplex 3^{ème} étage/combles serait plus respectable et respectueux des lots existants ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment d'angle ;

Considérant l'absence de local poubelles et de local vélos ;

AVIS Défavorable (unanime)