

URB/20456 : Demande de permis d'urbanisme pour reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, réaliser une terrasse sur l'annexe et un escalier extérieur ; Rue de la Commune, 22 ; introduite par Madame Serdal Atilgan Rue de la Commune 22 bte 2ét à 1210 Saint-Josseten-Noode.

AVIS

Vu la demande de Madame Serdal Atilgan, rue de la Commune 22 bte 2ét à 1210 Saint-Josseten-Noode visant à modifier les logements du rez-de-chaussée et 1^{er} étage, reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, réaliser une terrasse sur l'annexe et un escalier extérieur, situé rue de la Commune 22 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zone 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'article 6 du titre I du RRU (toiture – hauteur) ;

Considérant que le projet tombe sous l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 18/11/2019 au 02/12/2019 et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu a été introduite ;

Considérant que le bien se compose légalement de 5 logements (rez-de-chaussée arrière, 1^{er} étage, 2^{ème} étage, 3^{ème} étage et 4^{ème} étage) ;

Considérant que le nombre et la répartition des logements ne sont pas modifiés ;

Considérant que le projet porte sur la démolition et la reconstruction d'une annexe au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'annexe sera plus haute que l'annexe existante avec la réalisation d'une toiture plate et que celle-ci est plus profonde que les bâtiments voisins ;

Considérant que l'augmentation de la hauteur est d'environ 1 mètre par rapport à l'endroit le plus bas de l'ancienne annexe ;

Considérant que cette augmentation est minime ;

Considérant que le mur mitoyen (rue de la Commune 20) devra être rehaussé ;

Considérant que la reconstruction de l'annexe permet d'avoir une meilleure hauteur sous plafond et une meilleure habitabilité ;

Considérant que la demande prévoit la réalisation d'une terrasse au niveau du jardin ;

Considérant que la surface de la terrasse prévue au niveau du jardin est relativement importante par rapport à la surface perméable du jardin ;

Considérant que le jardin sera divisé en deux parties, une pour le logement du rez-de-chaussée et une pour le logement du 1^{er} étage ;

Considérant qu'une terrasse sera également réalisée sur la toiture plate de la nouvelle annexe et qu'un escalier permettra l'accès à une partie du jardin ;

Considérant que la terrasse est conforme au code civil en matière de vues ;

Considérant cependant que l'accès à la terrasse depuis le logement est relativement étroit ;

Considérant la modification de la répartition des pièces dans le logement du 1^{er} étage ;

AVIS Favorable sous conditions (unanime)

- obtenir l'accord du voisin (rue de la Commune 20) pour la rehausse du mur mitoyen
- réduire la taille de la terrasse au rez-de-chaussée et prévoir un revêtement perméable
- revoir l'accès du logement vers la terrasse au 1^{er} étage (pas en face du bac à fleurs)
- décaler l'escalier pour qu'il soit réellement à 1,90 m du mitoyen