**URB/20840 : Demande de permis d'urbanisme pour mettre en conformité l'annexe au rez-de-chaussée et construire une terrasse en façade arrière, ajouter 5 velux, des panneaux solaires et aménager les combles ; Rue Rouen-Bovie 17 ;
introduite par Madame Iris Knüppel Rue Rouen-Bovie 17 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS**

Vu la demande de Madame Iris Knüppel , Rue Rouen-Bovie 17 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à mettre en conformité l'annexe au rez-de-chaussée et construire une terrasse en façade arrière, ajouter 5 velux, des panneaux solaires et aménager les combles, situé Rue Rouen-Bovie 17 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'habitation à prédominance résidentielle 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) – la terrasse dépasse le profil voisin
* l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) – le brise-vue dépasse le mitoyen ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 et qu’aucune observation et/ou demande à être entendu n’ont pas été introduites ;

Considérant que l’affectation du bien comme une maison unifamiliale reste inchangée par cette demande ;

Considérant que les pièces de vie se trouvent au rez-de-chaussée ;

Considérant que l’annexe en façade arrière gauche où l’on trouve la cuisine est à régulariser ;

Considérant celle-ci est conforme au titre I du RRU ;

Considérant que la cuisine donne sur une terrasse nouvellement crée ;

Considérant que cette terrasse sert de prolongement à la cuisine via une nouvelle baie vitrée et améliore la qualité du logement en offrant un espace extérieur qui est facilement accessible ;

Considérant qu’afin d’éviter les vues obliques de la terrasse un brise-vue est proposé sur le mur mitoyen du côté du voisin gauche ;

Considérant que ce brise-vue n’est pas conforme au titre I du RRU ;

Considérant cependant que la légèreté et le caractère aisément démontable du brise-vue ainsi que la fonctionnalité de la terrasse justifient cette dérogation ;

Considérant que le mur entre la cuisine et la salle à manger est percé afin d’apporter un maximum de lumière du côté de jardin ;

Considérant que les combles seront aménagés en 2 chambres à coucher, dont 1 dispose d’une mezzanine ;

Considérant que dans le but d’éclairer les 2 pièces, 5 velux sont proposés ;

Considérant qu’une nouvelle salle de douche et un nouveau wc sont proposés au niveau des combles ;

Considérant que de cette manière il y a un total de 3 salles d’eau pour la maison unifamiliale ;

Considérant que ceci augmentera le confort des usagers du bien ;

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

Considérant que la toiture sera rénovée et isolée par une isolation de 12 cm d’épaisseur ;

Considérant que 8 panneaux solaires seront installés sur le toit côté rue ;

Considérant que ceci augmentera le confort énergétique du bien ;

Considérant que la façade avant avec les châssis en bois seront conservés ;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* Prévoir un acte notarié pour la servitude de vue
* Exclure la façade avant de la demande.