**URB/20622 : Demande de permis d'urbanisme pour mettre en conformité des annexes sur la façade arrière, la modification du profil de la toiture avant et arrière afin de créer un 4ème studio ; Rue Saxe-Cobourg 35 ;
introduite par Monsieur Harcharan Dhillon Rue Saxe-Cobourg 35 bte 0001 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur Harcharan Dhillon , Rue Saxe-Cobourg 35 bte 0001 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à mettre en conformité des annexes sur la façade arrière, la modification du profil de la toiture avant et arrière afin de créer un 4ème studio, situé Rue Saxe-Cobourg 35 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'habitation 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 17/06/2021 portant les références CP.**2021.0530**/1/APB/dd, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande déroge :

à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 21/06/2021 au 05/07/2021 et que 0 observation(s) et/ou demande(s) à être entendu a (ont) été introduite(s) ;

Vu le dernier permis d’urbanisme délivré le 20/07/1939 (URB/13440) relatif à la construction d’une cuisine dans la cour au rez-de-chaussée, ainsi que la construction d’un WC au 1er et 2ème étage en façade arrière ;

Vu l’analyse des orthophotoplans de Brugis sur lesquels on distingue les annexes depuis au moins 1996 ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser une situation de fait constatée lors de l’établissement de l’attestation de légalité de 3 logements délivrée le 6/11/2020 sans attester de la conformité ;

Considérant que ces 3 logements légalisés l’ont été sur base d’un historique des compteurs mais qu’ils ont été réalisés grâce à des annexes construites sans permis ;

Considérant que le projet prévoit un 4ème logement en toiture ;

Considérant que le projet vise également à améliorer l’éclairement naturel des logements par le redimensionnement des fenêtres ;

Considérant que le bâtiment a une superficie légale de 158,70 m² et que la superficie projetée est de 184,50 m² ;

Considérant la trop forte densification en terme de logements ;

Considérant que les logements proposés sont tous de type studio et qu’aucune mixité n’est proposée ;

Considérant la parcelle exigüe et son imbrication entre les murs du bâtiment voisin, ce qui rend la cour, déjà

très réduite en 1939, très peu ensoleillé ;

Vu l’analyse sur Street Vieuw (entre juillet 2014 et mars 2019) où l’on peut remarquer sur les photos que la

porte d’entrée en bois peinte en blanc a été changée par une porte en PVC blanc et qu’un caisson à volet a été apposé devant l’imposte de la fenêtre du rez-de-chaussée ce qui réduit la superficie d’éclairement naturel ;

Considérant qu’il est prévu une cave commune ainsi qu’un local vélos et poussettes au sous-sol ;

Considérant la construction du volume du 3ème étage au-dessus de la corniche en façade avant l'apparente à un volume de toiture plutôt qu'à une rehausse; qu'il y a lieu de revoir le revêtement de façade en conséquence ;

**AVIS Favorable sous conditions à la majorité**

* ne faire que 3 logements en aménageant le 2ème étage en duplex avec les combles
* supprimer le caisson à volet
* revêtir la rehausse du 3ème étage en façade avant, au-dessus de la corniche d'un matériau de toiture