**URB/20656 : Demande de permis d'urbanisme pour construire une dent creuse; Rue Linné 48 - 48B ;
introduite par Monsieur Veselin Kostadinov Rue Linné 48 bte 1ét à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur Veselin Kostadinov , Rue Linné 48 bte 1ét à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à construire une dent creuse, situé Rue Linné 48 - 48B ;

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 ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

- art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

- art. 10 du titre II du RRU éclairement naturel

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 l’immeuble est inscrit à l’inventaire ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 08/11/2021 au 22/11/2021 et qu’aucune observation et/ou demande à être entendu n’a été introduite ;

Considérant que le bien se compose légalement de 3 logements (studios) d’après le permis 19.685 de 2012 avec 1 carrée au rez-de-chaussée et un commerce ;

Considérant que la présente demande vise à combler la dent creuse entre le 48 et le 50 afin d’agrandir les studios existants et les transformer en appartement 1 chambre ;

Considérant que la demande déroge aux normes d’habitabilité en matière de taille de baies mais que le bien est inscrit à l’inventaire, présente une belle architecture néo-classique et qu’il ne faut donc pas modifier la taille des baies ;

Considérant de ce fait que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la toiture existante à versants sera remplacée par une toiture à brissis ( 3 versants) afin d’augmenter la hauteur sous plafond du logement du dernier étage ;

Considérant que la hauteur de corniche n’est pas modifiée ;

Considérant que la rehausse du faîte est peu visible depuis l’espace public ;

Considérant qu’il est prévu au rez-de-chaussée un espace pour les vélos derrière l’escalier ;

Considérant que les rangements vélos seront suspendu et que ce n’est pas idéal mais qu’il s’agit d’un bâtiment existant ;

Considérant qu’une partie du sous-sol sera alloué au commerce mais qu’il reste cependant un espace de rangement individuel pour chaque logement ;

Considérant qu’il s’agit d’un bien repris à l’inventaire et que la porte (en bois) existante est de belle facture;

Considérant qu’il s’agit de prévoir des châssis et des portes en bois et non en aluminium ;

La commission de concertation accorde les dérogations au RRU

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* Prévoir des menuiseries (portes et fenêtres) en bois mouluré (à l'exception de la carrée)
* Laisser les encadrements de fenêtres dans le même ton que la façade