**URB/20700 : Demande de permis d'urbanisme pour mettre en conformité l'annexe au rez-de-chaussée et la terrasse au 1er étage ; Rue Joseph Dekeyn 11   
 introduite par Monsieur Raoul Chaumette Rue Joseph Dekeyn 11 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur Raoul Chaumette , Rue Joseph Dekeyn 11 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à mettre en conformité l'annexe au rez-de-chaussée et la terrasse au 1er étage, situé Rue Joseph Dekeyn 11 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'habitation, le long d'un espace structurant au plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande se situe en zone mixte d’habitation et d’entreprise ainsi qu’en zone d’annexe au au PPAS n°27 « SQUARE DELHAYE ILOT COMPRIS ENTRE LES RUES DEKEYN, verbist, de la cible et Eeckelaers », A.M du 07/11/1996. ;

Considérant que la demande déroge à l’ art 2 du PPAS 27 (profondeur de battisse)

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 02/05/2022 au 16/05/2022 et qu’aucune observation et/ou demande à être entendu n’a été introduite;

Considérant qu’en zone d’annexe aux habitations et entreprises, le taux d’emprise de 100% est autorisé à condition que la construction ne dépasse pas 100 m² au sol ;

Considérant que dans le cas présent, la construction occupe 107,20 m² ;

Considérant que les 7 m² de dérogation sont négligeables

Considérant qu’en situation de droit, il s’agissait d’une cour imperméable et que l’annexe ne modifie pas le taux de perméabilité de la parcelle;

Considérant qu’une cour de 6,54 m² a été maintenue afin d’éclairer la pièce (chambre ) au rez-de-chaussée ;

Considérant qu’il s’agit d’un bien unifamilial ;

Considérant que l’immeuble d’à côté (n°9) est construit sur 6 niveaux sur toute la parcelle ;

Considérant qu’à l’époque de la construction de l’annexe au rez-de-chaussée (2003-2004 suivant factures fournies), le car-wash situé à l’arrière de l’habitation était toujours en activité (permis de démolition en 2009) et que la cour était alors enclavé entre de hauts murs au fond et à droite, ce qui empêchait une utilisation agréable de celle-ci ;

Considérant que la terrasse sur ladite annexe n’est pas conforme au code civil en matière de vues directes sur le voisin de gauche ;

Considérant qu’un pare vue en polycarbonate a été rajouté sur le mur mitoyen sur une profondeur de 2,86 m ainsi qu’un auvent ;

Considérant que ces travaux ont été effectués avec l’accord du voisin de gauche ;

Considérant que la terrasse offre un espace extérieur aux habitants de la maison ;

Considérant que le reste de la terrasse offre des vues plongeantes sur la propriété voisine ;

Considérant que la toiture de l’annexe représente environ 32 m² ;

Considérant que le règlement communal oblige la verdurisation de toute toiture plate de plus de 20 m² ;

Considérant cependant que la toiture sera aménagée en terrasse afin d'améliorer le confort du logement;

Considérant que l’annexe si situe dans le périmètre d’un site classé (gare de Saint-Josse) ;

Considérant cependant que l’annexe au rez-de-chaussée n’a aucun impact visuel depuis celle-ci ;

Considérant dès lors que l’avis de la CRMS n’a pas été demandé ;

Considérant que la parcelle est entièrement imperméabilisée;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* -mettre un revêtement perméable dans la cour