**URB/20665 : Demande de permis d'urbanisme pour Diviser une maison unifamiliale en deux duplex avec modification du volume (mettre en conformité les annexes au 1er et 2ème étage ; Rue des Deux Tours 37 ;  
introduite par Madame Fatma Beydilli Rue des Deux Tours 37 bte 0001 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS**

Vu la demande de Madame Fatma Beydilli , Rue des Deux Tours 37 bte 0001 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à diviser une maison unifamiliale en deux duplex avec modification du volume (mettre en conformité les annexes au 1er et 2ème étage, situé Rue des Deux Tours 37 ;

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 30/05/2022 portant les références T.2022.0430/1 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)
* l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 16/05/2022 au 30/05/2022 et qu’aucune observation et/ou demande à être entendu n’a été introduite ;

Considérant que la demande porte sur la création d’un logement duplex rez-1er étage ;

Considérant qu’au rez-de-chaussée, un permis (URB13.166 de 1938) autorise la construction d’une annexe sur 3,52 m de profondeur ;

Considérant qu’en situation de fait l’annexe a une profondeur de 6,42 m et dépasse le voisin le plus profond de 4m ;

Considérant que le toit de cette annexe dépasse de 50 cm le profil du mitoyen ;

Considérant que le séjour est particulièrement étroit (3 m) ;

Considérant qu’il n’y a pas de communication privée entre les deux étages du duplex ;

Considérant qu’il y aurait lieu de prévoir un escalier en colimaçon entre le séjour et le dressing ;

Considérant que cet escalier diminuerait encore la largeur l’espace du séjour ;

Considérant que la pièce en façade avant a la même fonction et que si on élargit la baie entre ces deux pièces, on pourrait disposer d’un espace plus spacieux et plus confortable ;

Considérant qu’au 1er étage une chambre a été construite sur une profondeur de 3,75 m prolongée d’une terrasse couverte de 2,5 m ;

Considérant que cette terrasse n’est pas conforme au code civil par rapport au mitoyen du 35 et du 39 (annexes construites en infraction) ;

Considérant que la couverture de la terrasse ainsi que le garde-corps en béton sont de nature à assombrir fortement la pièce ;

Considérant que le duplex du bas a un accès direct au jardin à partir du rez-de-chaussée et qu’il n’est donc pas nécessaire d’avoir également un accès à partir du 1er étage ;

Considérant que la demande vise aussi la création d’un 2ème duplex 2ème/combles ;

Considérant qu’une annexe a également été construite pour agrandir la pièce ;

Considérant que cette annexe s’inscrit le long du mitoyen de droite ;

Considérant que la pièce de séjour n’a pas la dimension minimale suffisante ;

Considérant que si on agrandit la baie entre le séjour et la cuisine, les surfaces seront suffisantes ;

Considérant que la chambre dans les combles a une hauteur sous plafond de 2,13 m à la place des 2,30 m requis ;

Considérant que le duplex supérieur est privatisé par une porte en bas de l’escalier du 1er étage ;

Considérant qu’il y a un petit local vélo au rez-de-chaussée facilement accessible de la rue ainsi que 2 caves individuelles ;

Considérant que les annexes permettent d’avoir des pièces supplémentaires ;

Considérant l’aspect délabré de la façade ;

Considérant que les châssis et la porte seront en bois ;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* Prévoir un escalier privatif entre le rez-de-chaussée et le 1er étage
* Agrandir la baie au rez-de-chaussée entre les 2 parties du salon
* Agrandir la baie entre le séjour et la cuisine au 2ème étage ;
* Ne pas faire de terrasse sur l’annexe du rez-de-chaussée, démonter l’escalier, la couverture de la terrasse et le garde-corps et verduriser la toiture.
* Prévoir une citerne de récupération d'eau pluviale en vue d'un usage interne avec rejet du trop-plein