**URB/20796 : Demande de permis d'urbanisme pour Transformer la toiture et mettre en conformité la couverture de la cour ; Rue de la Bigorne 6
introduite par Madame Stefania Toninelli Rue du Marteau 42 bte rdch à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS**

Vu la demande de Madame Stefania Toninelli, rue du Marteau 42 bte rdch à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à transformer la toiture et mettre en conformité la couverture de la cour, pour un bien situé Rue de la Bigorne 6 ;

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 tombe sous l’application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

Considérant que le bien est affecté en maison unifamiliale en situation de droit (cf RU/63/2022) ;

Considérant que le nombre de logements reste inchangé ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de la couverture de la petite courette au rez-de-chaussée à l’arrière du côté droit ;

Considérant que cette courette est déjà imperméable (cf plans du permis URB/10712 de 1928) ;

Considérant que celle-ci est encerclée par des murs mitoyens de plus de 10 m de hauteur ;

Considérant également qu’en superficie elle mesure moins de 3 m2 ;

Considérant que de ce fait cet espace est peu qualitatif ;

Considérant que la couverture nouvellement proposée prévoit aussi la création d’une coupole afin de maximiser la luminosité à cet endroit ;

Considérant que la demande porte également sur l’aménagement d’une terrasse de 10,50 m2 dans le versant de la toiture en façade avant ;

Considérant que la maison unifamiliale ne dispose pas d’un espace extérieur actuellement ;

Considérant qu’en situation de fait à cet endroit il y a une lucarne construite sans permis préalable ;

Considérant que cette lucarne n’est pas conforme au titre I du RRU (sur toute la largeur de la façade) ;

Considérant que cette demande prévoit de la supprimer et de construire la terrasse à sa place ;

Considérant que la terrasse est entièrement incorporée dans le volume de la toiture ;

Considérant qu’afin de réduire les nuisances sonores en intérieur d’îlot, la terrasse est placée en façade avant ;

Considérant le placement de bacs à plantes fixes sur une profondeur de 1,20 m ainsi qu’un recul de 0,84 m sur la longueur de la terrasse afin d’assurer une certaine privacité et de minimiser la modification visible depuis l’espace publique ;

Considérant que cependant la maison est plus élevée des deux voisins, que les vues donnent sur les toitures et que de cette manière les voisins ne sont pas privés de leur intimité ;

Considérant que la création de la terrasse augmenterais le confort de la maison unifamiliale ;

Considérant que les châssis en façade avant ont été modifiés sans permis ;

Considérant que cette demande vise à les remettre en pristin état ;

Considérant que les nouveaux châssis correspondront aux exigences PEB actuelles, et vont donc augmenter la performance énergétique de la maison ;

Considérant que la philosophie du projet vise à respecter la qualité architecturale du bien ;

Considérant que le demandeur mentionne en séance qu’il veut une porte plus sécurisée ;

Considérant que la nouvelle porte devra s’intégrée à la typologie de la façade ;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* Choisir une porte plus adaptée à la typologie de la façade.