

URB/20991/ : Demande de permis d'urbanisme pour réorganiser le logement dans les combles, réaliser une mansarde au dernier niveau - réorganiser le logement dans les combles, réaliser une mansarde au dernier niveau; Avenue Jottrand 32

**Rue de la Ferme 115 ;
introduite par Monsieur Hulusi Deveci Rue de la Ferme 36 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

AVIS

Vu la demande de Monsieur Hulusi Deveci , Rue de la Ferme 36 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à réorganiser le logement dans les combles, réaliser une mansarde au dernier niveau, situé Avenue Jottrand 32 Rue de la Ferme 115 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'habitation à prédominance résidentielle, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du titre II du RRU, éclairement naturel ;

Considérant que la demande tombe sous l'application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique se déroule du 02/06/2025 au 16/06/2025 et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite pour le moment ;

Vu l'avis favorable conditionnel du collège du 17/06/2025 ;

Vu l'avis favorable conditionnel unanime de la commission de concertation du 12/09/2025 ;

Considérant que le 3ème étage est déjà affecté en logement ;

Considérant qu'en situation de droit le rez-de-chaussée est affecté en commerce, le 1er et 2ème étage en 1 appartement une chambre d'après les plans du permis URB/6016 de 1901, soit 3 logements légaux ;

Considérant que la demande a pour but d'augmenter le confort du logement en proposant un séjour et une cuisine au 3ème et une chambre avec salle-de-bain attenante au 4ème étage ;

Considérant que les locaux proposés sont d'une taille supérieure aux normes minimales du RRU ;

Considérant qu'une rehausse d'un niveau supplémentaire est également proposée ;

Considérant que cette rehausse n'est pas conforme au titre I du RRU ;

Considérant que cette proposition dénature le bien en rajoutant un volume rectangulaire à la place du toit existant à 2 pentes ; que cette modification ne correspond pas avec la typologie du bien ;

Considérant que le nouveau volume proposé côté avenue Jottrand dépassera en hauteur toutes les constructions voisines sur cette partie de la rue ;

Considérant qu'il y a déjà eu une demande précédente qui visait à transformer le logement dans les combles avec la réalisation d'une lucarne côté rue de la Ferme ;

Considérant que le permis n'a pas été exécuté par le demandeur ;

Considérant que la maison voisine côté Ferme est plus élevée et que la lucarne viendrait s'aligner sur la corniche de ce voisin ; que le bien faisant objet de la présente demande est le plus bas de ce côté ;

Considérant que de cette manière le nouveau volume présenterait un lien visuel avec les bâtiments voisins côté rue de la Ferme ;

Considérant que la matérialité de la façade respecte le RCU (crépis en ton grège, châssis de ton blanc) ;

Considérant que le règlement communal exige une toiture verte sur les toitures de plus de 20 m² ;

Considérant que le Collège de Bourgmestre et Echevins a notifié, en date du 25 septembre 2025, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (art.191 du CoBAT) :

- que les plans modifiés ont été notifiés au Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 02/12/2025 et que la demande modifiée a été soumise, à nouveau, aux actes d'instruction ;

Considérant que la demande du Collège visait à demander la réalisation d'une lucarne côté rue de la Ferme mais de ne pas rehausser la façade avant côté avenue Jottrand ;

Considérant que les plans modificatifs proposent une modification de l'ensemble de la toiture, en transformant celle-ci en toiture à mansard afin d'obtenir une hauteur sous plafond suffisante sur l'ensemble de la superficie du plateau ;

Considérant qu'il existe plusieurs immeubles avec des toitures de ce type dans l'environnement immédiat du bien ;

Considérant que le mansard côté avenue Jottrand est nettement moins impactant que la lucarne précédemment proposée ;

AVIS Favorable (unanime)