**URB/20897 : Demande de permis d'urbanisme pour mettre en conformité la division et le changement d'affectation d'une maison unifamiliale avec commerce au rez en 3 logements, l'agrandissement d'une annexe au rez et la fermeture des terrasses aux 1er et 2ème étages ; Rue du Mérinos 4
introduite par Madame Döndü Akdeniz Rue du Mérinos 4 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS**

Vu la demande de Madame Döndü Akdeniz , Rue du Mérinos 4 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à mettre en conformité la division et le changement d'affectation d'une maison unifamiliale avec commerce au rez en 3 logements, l'agrandissement d'une annexe au rez et la fermeture des terrasses aux 1er et 2ème étages, situé Rue du Mérinos 4 ;

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 déroge au titre I du RRU :

Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne

Art. 13 Maintien d'une surface perméable

Art. 12 Aménagement des zones de cours et jardins

Considérant que la demande déroge au titre II du RRU :

Art. 3 §1 et 2 superficie minimale

Art. 10 éclairement naturel

Considérant que la demande tombe sous l’application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique se déroule du 25/11/2024 au 09/12/2024 et que 3 observations et/ou demandes à être entendu ont été introduites ;

Considérant que ces réclamations portent essentiellement sur :

L’enfermement de l’intérieur d’îlot par la création de la véranda

La diminution de la végétation à l’intérieur d’îlot

L’impact négatif sur la vue depuis les jardins

Considérant qu’en situation de droit l’immeuble est composé d’un commerce au rez-de-chaussée et d’un logement unifamilial aux étages ;

Considérant que le jardin est perméable sur les plans du dernier permis pu/15656 de 1961 contrairement à la situation de fait ;

Considérant que les derniers renseignements urbanistiques font mention des observations suivantes :

fermeture des terrasses aux 1er et 2ème étages

agrandissement de l’annexe du rez-de-chaussée (cuisine)

réalisation d’un escalier menant à la toiture plate du 1er étage

modification de l’affectation du commerce au rez-de-chaussée en logement

division en 6 unités de logement

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la création d’un logement 1 chambre au rez-de-chaussée en lieu et place du commerce, un logement 1 chambre au 1er étage et un logement duplex 2 chambres au 2ème étage + combles ;

Considérant que le bien a déjà fait l’objet d’un refus d’une demande de permis d’urbanisme ayant comme objet la mise en conformité des 3 logements proposés actuellement ;

Considérant que l’agrandissement de l’annexe du rez-de-chaussée est conforme au Titre I du RRU ;

Considérant que la fermeture des terrasses au 1er ét 2ème étage an façade arrière est également conforme au Titre I du RRU ;

Considérant qu’un souplex 1 chambre est proposé au rez-de-chaussée/sous-sol ;

Considérant que la superficie éclairante du séjour/cuisine de ce logement déroge au titre II du RRU ;

Considérant cependant que l’allège de la baie de l’ancien commerce a été rehaussée afin de garantir l’intimité du logement ;

Considérant qu’un cellier privatif a été créé pour le souplex au sous-sol, empiétant sur presque la moitié de la superficie du niveau ;

Considérant que par conséquent les 3 caves et le local vélo ne sont pas de dimensions suffisantes ;

Considérant qu’une véranda peu qualitative est également proposée an façade arrière ;

Considérant cependant que le logement profite d’une utilisation privative du jardin ;

Considérant l’appartement 1 chambre au 1er étage ;

Considérant que la surface du séjour/cuisine dudit appartement déroge au titre II du RRU en terme de superficie ; que cependant la dérogation de 1m44 est minime ;

Considérant que la plate-forme à l’arrière est supérieure de 20 m2 ;

Considérant que d’après le RCU tout toit plat supérieur de 20 m2 doit être végétalisée

Considérant qu’il est prévu un duplex de 2 chambres au 2ème étage/combles ;

Considérant que les superficies du séjour/salle-à-manger/cuisine ainsi que les 2 chambres sont conformes aux normes d’habitabilité du RRU en matière de superficies;

Considérant que le wc dans les combles sera supprimé ;

Considérant que les caves individuelles ainsi que le local vélo proposées dans le sous-sol sont trop petites ;

Considérant que du côté rue, au niveau du 2ème étage, la fenêtre de droite a été replacée en harmonie avec le reste de la façade avant;

Considérant que conformément au RCU, une teinte claire ainsi que des châssis en PVC ont été proposés ;

Considérant que les caissons à volets placés sans autorisation ainsi que les menuiseries remplacées sans autorisation sur la façade font également objet de la présente demande;

Considérant qu’en séance, l’architecte à proposer de réaliser une pergola à la place de la véranda mais que cette ajoute constitue un volume ne répond pas favorablement aux objectifs de protection de l’intérieur d’îlot repris dans la prescription 0.6 du PRAS ;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* diminuer les superficies perméables au bénéfice des superficies en plein terre et revoir l’aménagement de la zone de cours et jardin en conséquence ;
* Supprimer la véranda en façade arrière et ne pas réaliser une pergola à la place
* Perméabiliser en pleine terre l’entièreté de la zone de cour et jardin
* Végétaliser la toiture plate
* Revoir l’organisation du sous-sol afin d’agrandir les caves et le local vélo (se conformer au vademecum de BM 2 m²/vélos)
* Supprimer les caissons à volet sur l’entièreté de la façade avant.
* Remplacer les châssis et la porte d’entrée de la façade avant (diminuer la taille des allèges vitrées au 1er étage cf 2ème étage), prévoir une allège pleine pour la porte donnant sur le balcon, revoir les proportions entre les parties vitrées et parties pleines de la porte de la porte d’entrée
* Corriger la légende des châssis dans les documents graphiques et y faire figurer la ferronnerie existante devant la fenêtre de cave.