**URB/20879 : Demande de permis d'urbanisme pour réorganiser l'appartement souplex au rez-de-chaussée ; Rue Traversière 59 ;
introduite par Madame Goretti Louviaux Rue Traversière 59 bte rdch à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS**

Vu la demande de Madame Goretti Louviaux , Rue Traversière 59 bte rdch à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à réorganiser l'appartement souplex au rez-de-chaussée, situé Rue Traversière 59 ;

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 27/02/2024 portant les références CP-2024-0132-1, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la configuration d’évacuation du bâtiment n’a pas changé, un deuxième avis SIAMU n’a pas été demandé ;

Considérant que la demande déroge à :

* l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) – pour la verrière en façade arrière
* l’art.4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond) – une partie de la salle à manger ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique se déroule du 06/01/2025 au 20/01/2025 et qu’aucune observation et/ou demande à être entendu n’a été introduite ;

Vu l’avis favorable du collège sur la première version de la demande en date du 16/04/2024 ;

Vu l’avis favorable majoritaire de la commission de concertation sur la première version de la demande en date du 19/04/2024 ;

Considérant l’abstention de Urban DU et DPC ;

Considérant que le Collège de Bourgmestre et Echevins a notifié, en date du 27/08/2024, 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 notifié au Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 26/11/2024 et que la demande modifiée a été soumise, à nouveau, aux actes d’instruction ;

Considérant que l’immeuble comporte 3 logements légaux ;

Considérant que l’unité concernée se situant au rez-de-chaussée et au sous-sol est légale, cf Renseignements urbanistiques RU/313/2021 délivrés par le collège en 2022 ;

Considérant que la demande vise à transformer le logement existant en un appartement 2 chambres ;

Considérant que les renseignements urbanistiques portaient les observations complémentaires suivantes :

*- Le sous-sol ne peut pas accueillir des pièces de vie (superficies éclairantes et hauteur sous-plafond non conformes au titre II du RRU).*

*- Il faut prévoir une servitude au local compteur au sous-sol depuis les espaces communs.*

Considérant que ces 2 observations ont été respectées dans la présente demande ; que les compteurs ont été déplacés dans la partie commune du sous-sol avec un accès depuis le rez-de-chaussée ;

Considérant que la nouvelle version de la demande privatise seulement une partie du sous-sol (côté jardin) pour y installer un wc, salle-de-douche et des rangements ;

Considérant que de cette manière 2 caves privatives sont créées pour les logements au 1er et au 2ème étage ;

Considérant que cet amenagement correspond au bon aménagemlent des lieux ;

Considérant qu’au rez-de-chaussée la chambre principale se situe en façade avant, et la deuxième en façade arrière ;

Considérant que les 2 chambres sont conformes au titre II du RRU en terme de normes d’habitabilité ;

Considérant que le séjour et la salle à manger avec la cuisine ouverte se situent en façade arrière ;

Considérant qu’une partie d’environ 10% de la salle à manger déroge au titre II du RRU avec 2,3 m de hauteur sous-plafond au lieu de 2,5 m ;

Considérant que ceci est dû au plancher de l’entresol du logement à l’étage supérieur ; que cela rend la dérogation acceptable ;

Considérant qu’afin d’accéder au sous-sol privatif tout en conservant l’éclairement naturel, une verrière a été proposée en façade arrière ; que de cette manière elle permet un accès privatif au sous-sol, à l’abri des intempéries;

Considérant que celle-ci déroge au titre I du RRU en profondeur ;

Considérant que la salle à manger donne sur la terrasse et le jardin de pleine terre via cette verrière ;

Considérant qu’afin d’assurer un apport de lumière au sous-sol, une partie du plancher entre le rez-de-chaussée et le sous-sol dans la verrière est en verre ;

Considérant cependant qu’il s’agit d’un logement existant et que la réalisation de la verrière, l’aménagement des pièces du séjour en communication avec l’espace extérieur ainsi que la modification de la baie vitrée augmentent le confort de celui-ci ;

Considérant que, dû à ce fait, les dérogations sont acceptables ;

Considérant que la demande supprime la petite remise annexée à l’annexe arrière et réalisée sans permis ;

Considérant qu’en façade avant, les briques de verre des caves sont remplacées par des châssis bois avec ferronnerie ;

Considérant que la demande modifiée ne répond pas aux conditions de l’article 191 (suppression des dérogations);

Considérant que d’autres solutions auraient pu être proposées mais que celle-ci permet une utilisation aisée des espaces de rangement privatifs au sous-sol pour l’ensemble des propriétaires ;

Considérant qu’ainsi un accès direct entre les deux niveaux du souplx est crée ;

Considérant que la veranda s’inscrit entre une annexe existante et le voisin et que le dépassement est acceptable (1,56 m) ;

La dérogation au titre I du RRU est accordée.

**AVIS Favorable (unanime)**