**URB/20955 : Demande de permis d'urbanisme pour Mettre en conformité un immeuble de 3 logements :
Rehausse en façade arrière et extension ; Chaussée de Haecht 15 ;
introduite par Madame Banu Topaloglu Chaussée de Haecht 15 bte 3ét à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS**

Vu la demande de Madame Banu Topaloglu , Chaussée de Haecht 15 bte 3ét à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à régulariser un immeuble de 3 logements : Rehausse en façade arrière et extension, situé Chaussée de Haecht 15 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en liserés de noyau commercial, zones de forte mixité, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), espaces structurants au plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol **(PPAS)** dénommé **RUE ROYALE approuvé** par arrêté royal en date du 02/04/1981, en zone de forte mixité ;

Considérant que la demande déroge à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser une infraction ayant fait l’objet d’un PV en date du 20/11/2024 et ayant pour objet :

* changement d'utilisation d'une chambre à l'entresol de 7.50m2 en un logement
* percement d'une nouvelle baie de porte en façade arrière,
* construction d'une nouvelle annexe à l'entresol du 2ème/3ème étages,
* création d'une nouvelle trémie d'escalier,
* changement d'utilisation du grenier en un living, salle à manger et une cuisine ouverte,
* démolition des souches de cheminées,
* Modifications structurelles du versant arrière de la toiture avec aménagement d'une véranda

Considérant l’enquête publique qui s’est tenue du 6 au 20 janvier et qui n’a fait l’objet d’aucune réclamation ;

Considérant qu’en situation légale, le bien se compose d’un commerce au rez-de-chaussée et de 3 logements aux étages ;

Considérant que le rez-de-chaussée et le logement du 1er étage ne sont pas concerné par la demande ;

Considérant qu’en situation de droit , il existe une annexe sur 2 niveaux en façade arrière ;

Considérant que cette annexe a été transformée en logement individuel au 2ème étage et que celui-ci ne répond aux normes d’habitabilité du RRU ;

Considérant que la présente demande vise à transformer ce local en espace de rangement pour l’appartement du 2ème étage ;

Considérant qu’une annexe a été construite à l’entresol entre le 2ème et le 3 ème étage ;

Considérant que cette annexe dépasse en profondeur le voisin de droite de 5,80 m ;

Considérant que cet espace supplémentaire n’améliore pas le confort du logement existant et qu’il existe suffisamment d’espace de cave au sous-sol ;

Considérant que la salle de bain pourrait être déplacée dans cette annexe afin d’améliorer le confort de la deuxième chambre de l’appartement duplex qui présente un déficit de superficie nette éclairante (0,8 m² au lieu de 2 m²) et pourrait ainsi récupérer une baie supplémentaire ;

Considérant que la modification de la toiture permet de créer des pièces à vivre (séjour/cuisine ) de hauteur sous plafond suffisante (2,40 m) dans les combles et permet de créer un duplex 2 chambres en augmentant ainsi la mixité dans l’offre de logement ;

Considérant la rehausse du mitoyen pour la veranda ;

Considérant qu’il ne convient pas de rehausser celui-ci et que même la création d’une terrasse à ce niveau ne correspond pas au bon aménagement des lieux vu la typologie de l’îlot et la proximité avec les constructions voisines ;

Considérant qu’il ne convient pas de régulariser la rehausse de l’annexe entre le 2ème et le 3ème étage ; que ce volume peut également porter préjudice à l’intérieur d’îlot, que l’aménagement de ce nouveau duplex est qualitatif et qu’il existe un espace de rangement privatif au sous-sol ;

Considérant que le bien se situe en ZICHEE et propose des portes d’entrée peu qualitatives et que lors de la séance il a été spécifié qu’elles étaient en PVC ;

Considérant qu’il y a lieu de prévoir des portes qualitatives en adéquation avec la qualité architecturale de la façade ;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* supprimer la véranda
* supprimer l’annexe entre le 2ème et le 3 ème niveau
* emplacer les portes en façade avant