

**URB/21065 : Demande de permis d'urbanisme pour régulariser les travaux structurels effectués sans permis datant de 1996, 2007 et 2024 et réaménager un immeuble existant en trois logements avec modification du volume ; Rue Potagère 40 ; introduite par Monsieur Aboubakr Nouhi Rue Potagère 40 bte 3ét 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

## AVIS

Vu la demande de Monsieur Aboubakr Nouhi , Rue Potagère 40 bte 3ét à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à régulariser les travaux structurels effectués sans permis datant de 1996, 2007 et 2024 et réaménager un immeuble existant en trois logements avec modification du volume, situé Rue Potagère 40 ; Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'habitation, 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 à :

- L'art 4 du titre I du RRU profondeur d'une construction mitoyenne ;
- L'art. 10 du titre II du RRU éclairage naturel ;
- L'art. 4 du titre II du RRU hauteur sous plafond - (locaux non habitables)

Considérant que la demande tombe également sous les applications suivantes :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- 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 s'est déroulée du 30/03/2026 au 13/04/2026 et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Considérant que le bien a fait objet de 3 procès-verbaux en 1996, 2007 et 2024 ;

Vu le pro-justicia dressé en date du 22/11/1996 ayant comme objet la construction d'annexes sur trois niveaux avec transformation des combles ;

Vu la délivrance du permis d'urbanisme URB/17884 régularisant les annexes du sous-sol et du rez-de-chaussée ;

Vu le refus du permis d'urbanisme URB/18123 en date du 09/12/1996 pour la régularisation de l'annexe du 1er étage et des transformations, aux 2ème et l'étage sous combles ;

Vu le pro-justicia dressé en date du 15/02/2007 pour la construction d'une véranda au niveau sous-sol ;

Vu le pro-justicia dressé en date du 23/10/2024 établissant les constats suivants :

- Déstabilisation des plancher de la chambre au 1er étage
- Déstabilisation complète de la cage d'escalier ;
- Agrandissement de la baie de porte du de mur refend (aucune pose d'étauçons n'est visible) ;
- Évacuation des solives structurelles des planchers des paliers de toute la cage d'escalier (aucune pose d'étauçons n'est visible, ni au rez-de-chaussée, ni aux étages) ;
- Démolition des murs de soutènement de la cage d'escalier sur lesquels venaient se poser initialement les solives de renfort verticales des chambres des étages supérieurs en façade arrière (aucune pose d'étauçons n'est visible, ni au rez-de-chaussée, ni aux étages) ;
- Démolition complète du corps de la cheminée du rez-de-chaussée jusqu' au dernier étage ;
- Construction d'une véranda au niveau du sous-sol ;
- Maintien de l'annexe du 1er étage ;
- Maintien de l'extension au 2eme étage en vue d'y aménager une salle de bain ;
- Maintien de l'extension au 3eme étage en vue d'y aménager une salle de bain ;
- Maintien des transformations avec augmentation du volume au niveaux des combles ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser l'ensembles des travaux réalisés sans permis ;

Considérant que la situation de droit est une maison bifamiliale sur 5 niveaux, cf. pro-justicia

INF/URB/Potagère 40/27 du 23/10/2024 ;

Considérant que la demande vise également la création d'un logement supplémentaire ;

Considérant que les modifications suivantes du volume sont proposées :

- mise en conformité d'une véranda au rez-de-chaussée
- mise en conformité de l'annexe au 1er étage
- suppression de l'extension au 2<sup>ème</sup> étage et création d'une terrasse à sa place
- suppression de l'extension au 3<sup>ème</sup> étage et de la modification du volume des combles
- création de 2 lucarnes en façade avant et arrière ;

Considérant que la véranda comporte une dérogation trop importante à l'art 4 du titre I du RRU en termes de profondeur de la construction ;

Considérant que par conséquent il y a lieu de supprimer la véranda ;

Considérant que l'annexe au 1<sup>er</sup> étage est conforme au titre I du RRU ;

Considérant que les 2 lucarnes sont également conformées au titre I du RRU ;

Considérant cependant qu'actuellement il y a 2 petites lucarne en façade avant à la place de la nouvelle lucarne proposée ; que les 2 lucarnes actuelles s'accordent mieux à l'aspect visuel de la façade avant ;

Considérant que les unités de logements suivantes sont proposées :

- 1 sous-plex rez-de-chaussée/ sous-sol arrière : salon, salle à manger et cuisine au rez, une salle-de-bain et 2 chambres avec accès à la véranda et au jardin au sous-sol
- 1 appartement 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage
- 1 duplex au 2<sup>ème</sup>/combles : cuisine à l'entresol, salon et salle à manger au 2<sup>ème</sup> étage et 2 chambres dans les combles ;

Considérant que la chambre arrière dans les combles n'a pas une hauteur sous plafond conforme au titre II du RRU ;

Considérant que les séjours au rez et au 1<sup>er</sup> étage ne disposent pas d'une superficie éclairante conforme au titre II du RRU ;

Considérant cependant qu'il s'agit des baies existantes et que les plateaux sont déjà affectés comme logement ;

Considérant que 2 balcons, 1 par niveau, sont prévus en façade arrière au rez et au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant qu'une terrasse est également prévue au 2<sup>ème</sup> étage à l'arrière ;

Considérant que les 2 balcons ainsi que la terrasse sont conformes au code civil ;

Considérant que le jardin est de pleine terre ;

Considérant que la plupart du sous-sol a été attribué au logement sous-plex ;

Considérant par conséquent que seul 1 logement dispose d'une cave au sous-sol, et que les 2 autres logements ont des locaux de stockage trop exigü au sein des logements mêmes ;

Considérant que le local vélo situé au sous-sol et loin de l'escalier commun est difficilement accessible pour un usage quotidien ;

Considérant que la création d'un logement supplémentaire augmente considérablement la densification en terme de logement ;

Considérant qu'il y a lieu de privatiser l'escalier à partir du rez-de-chaussée ;

Considérant que les matériaux suivants sont proposés pour la façade avant :

- cimentage peint de ton gris
- des encadrements de baies de ton clair
- châssis en pvc de ton blanc
- seuils de fenêtres en pierre bleue
- toiture en tuiles rouge

Considérant que ces éléments sont conformes au règlement communal ;

Considérant que les caissons à volets roulants sont visibles au rez-de-chaussée ;

Considérant que les menuiseries en façade avant ne respectent pas la typologie d'origine en ce que les châssis présentent des allèges vitrées au lieu d'impostes, caractéristiques de la typologie néo-classique ;

qu'il y a lieu de revenir à la division en double ouvrant avec imposte ;

Considérant en outre que la porte d'entrée est proposée en pvc blanc ce qui nuit aux caractéristiques architecturales de la façade avant ; qu'il y a lieu de revenir à une porte en bois moulurée dans le respect de la typologie néo-classique ;

Considérant que les encadrements de fenêtres sont indiqués comme peint ; qu'il y aurait lieu, s'il s'agit de pierre bleue, de la décaper ;

Considérant qu'une ventilation est prévue en façade avant ce qui nuit aux caractéristiques architecturales ; qu'il y a lieu de la supprimer ;

Considérant qu'il est regrettable que le grand jardin et la terrasse ne soit accessibles que par les chambres avec accès par un escalier en colimaçon ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir le projet de manière fonctionnelle et rationnelle ;

La Commission de concertation accorde la dérogation à l'article 4 du titre I du RRU et **refuse** les dérogations au titre II.

### **AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

- ne proposer que 2 logements et revoir les balcons en façade arrière en fonction
- ne pas réaliser la lucarne en façade avant
- supprimer les caissons à volets au rez-de-chaussée
- rationaliser le sous-sol
- privatiser l'escalier à partir du rez-de-chaussée
- Poser des menuiseries respectant la typologie néo-classique (double ouvrant avec imposte) ;
- Placer une porte d'entrée en bois mouluré dans le respect de la typologie néo-classique ;
- Supprimer la ventilation
- Prévoir une citerne de récupération d'eau de pluie
- Prévoir une structure perméable pour la terrasse



