

URB/21109 : Demande de permis d'urbanisme pour régulariser l'ensemble des travaux effectués sans permis et réaménager un immeuble de trois logements avec modification du volume ; 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 l'ensemble des travaux effectués sans permis et réaménager un immeuble de trois logements avec modification du volume, 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 24/08/2026 au 07/09/2026 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 la demande a déjà fait l'objet d'un refus de demande de permis d'urbanisme en 2025 ; que le demandeur a ensuite introduit un recours auprès du gouvernement régional ;

Considérant que ce recours a fait l'objet d'un avis défavorable du Collège de l'urbanisme en date du 06/01/2026 ;

Considérant qu'en l'absence de réaction du Gouvernement dans le délai imparti, l'avis défavorable fait office de refus de permis ;

Considérant que la présente demande apporte principalement les modifications suivantes :

- Augmentation de la superficie éclairante de la 2ème chambre du duplex au 3ème étage
- Nouvelle porte d'entrée

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 3ème étage ;

Considérant que celle-ci dépasse en profondeur le voisin de droite de 5,80 m ;

Considérant que cet espace supplémentaire n'améliore pas le confort du logement existant ;

Considérant que le collège d'urbanisme ainsi que la commission de concertation ont déjà imposé la condition de supprimer cette annexe ;

Considérant par conséquent 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 que rien ne justifie la nécessité d'ajouter un espace 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 qu'au vu des modifications proposés la chambre 2 du duplex ne déroge plus aux normes relatives à l'éclairage naturel ;

Considérant que la hotte en façade arrière passe à côté des baies ;

Considérant qu'il a été déclaré en séance que l'Horeca n'utilise plus la hotte et qu'il y aurait donc lieu de l'enlever ;

Considérant qu'il convient de prévoir un revêtement, pour les toitures plates, permettant de lutter contre les îlots de chaleur ;

AVIS Favorable sous conditions (unanime)

- supprimer l'annexe arrière entre le 2ème et le 3ème niveau
- prévoir un revêtement permettant de lutter contre les îlots de chaleur pour les toitures plates