

URB/20378 : Demande de permis d'urbanisme pour régulariser les annexes construites en infraction ; place Houwaert 1 - 2 ; introduite par Monsieur Bayram Unlu Place Houwaert 3 bte 02ét à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.

AVIS

Vu la demande de Monsieur Bayram Unlu, place Houwaert 3 bte 2 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à régulariser les annexes construites en infraction, situé place Houwaert 1 - 2 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu l'avis du Siamu en date du 10/01/2019 ;

Considérant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/02/2019 au 11/03/2019 pour la dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

Considérant que le projet tombe sous l'application de l'article 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteintes à l'intérieur d'îlot) ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 4 (hauteur sous-plafond) ;

Considérant qu'aucune observation/réclamation n'a été faite lors de l'enquête publique ;

Considérant que la demande fait suite à un pro justicia dressé en date du 07/06/2017 pour la construction d'annexes à l'arrière du bâtiment aux 1^{er} et 2^{ème} étages (salle de bain, cuisine, salle de douche et débarras) ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de l'ensemble de ces annexes ;

Considérant que dans le permis URB/12.865 de 1936, la cour à l'arrière du commerce était déjà couverte par un toit vitré ;

Considérant que le bien se compose légalement de 2 logements (1^{er} étage et 2^{ème} étage) et un commerce (night-shop) au rez-de-chaussée ;

Considérant que le nombre de logements n'est pas modifié (1 studio au 1^{er} étage et 1 logement duplex au 2^{ème} étage/combles) ;

Considérant qu'il s'agit de logements de petites dimensions ;

Considérant que les annexes ont été construites afin d'agrandir les logements ;

Considérant qu'il s'agit d'une petite parcelle d'angle (55.69m² au sol) ;

Considérant que celle-ci est relativement enclavée ;

Considérant que la parcelle est déjà fortement bâtie ;

Considérant que l'annexe au 1^{er} étage se situe sur la limite mitoyenne à l'arrière ;

Considérant que l'annexe au 2^{ème} étage déroge à l'article 4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond de 2.07m au lieu de 2.20m pour la salle de bain) ;

Considérant que ces annexes n'ont pas été réalisées dans les règles de l'art (absence de finitions extérieures) ;

Considérant que les logements sont conformes aux normes minimales du titre II du RRU ;

Considérant que la salle de douche au 1^{er} entresol sera démontée et servira de cave pour le studio ;

Considérant que le débarras au 2^{ème} entresol n'est pas représenté dans les plans ;

Considérant que les caves sont réservées au commerce ;

Considérant que l'accès aux compteurs se fait par une trappe dans le couloir du rez-de-chaussée ;

Considérant que les châssis en façade avant sont tous différents, à savoir :

- rez-de-chaussée : châssis en bois de ton brun

- 1^{er} étage : châssis en pvc de ton bleu

- 2^{ème} étage : châssis en pvc de ton blanc ;

AVIS Favorable sous conditions (unanime)

- - reconstruire l'annexe du 2^{ème} étage en s'alignant sur celle du 1^{er} et en conservant un retrait par rapport au voisin du fond et prévoir une hauteur de 2.20m pour l'annexe au 2^{ème} étage
- harmoniser les menuiseries extérieures en façade avant dans le respect du règlement communal (même matériau et même couleur)
- préciser si l'annexe au 2^{ème} entresol est démolie