**URB/20768 : Demande de permis d'urbanisme pour diviser une maison unifamiliale en 4 logements et la rehausser ; Rue du Méridien 28;
introduite par Monsieur çetin Kavak Rue Traversière 41 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur Cetin Kavak , Rue Traversière 41 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à diviser une maison unifamiliale en 4 logements et la rehausser, situé Rue du Méridien 28 ;

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 12/08/2023 portant les références CP-2023-0625-1, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande tombe également sous l’application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique est en train de se dérouler du 28/08/2023 au 11/09/2023 et que 2 observations et/ou demandes à être entendu a ont été introduite(s) ;

Considérant que ces réclamations s’opposent à la rehausse de l’immeuble d’un étage qui provoquerait une densification du quartier encore plus importante ainsi qu’une privation du soleil ;

Considérant que la présente demande vise à diviser la maison unifamiliale en 4 unités de logements, dont 2 appartements 2 chambres et 2 appartements 1 chambre ;

Considérant qu’une surélévation en s’alignant avec le voisin le plus haut au n° 26 est également prévue ;

Considérant que cette rehausse est conforme au titre I du RRU en terme de gabarit

Considérant qu’un souplex est prévu au rez/sous-sol dont la salle de bain et une cave privative se trouvent au sous-sol, et les pièces habitables avec un jardin et une cour en façade arrière sont au rez-de-chaussée ;

Considérant la hauteur importante des mitoyens qui ne permettent pas un éclairement correct des pièces de séjour à l’arrière au rez-de-chaussée ;

Considérant que le placement de la seule salle de bain y compris le wc au sous-sol ne correspond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu’un appartement 2 chambres est prévu au 1er étage dont la salle de bain se trouve à l’entresol entre le rez et le 1er étage ;

Considérant l’appartement 1 chambre au 2ème étage ;

Considérant qu’il existe une pièce à l’entresol 1er :2ème dont l’usage n’est pas défini sur les plans ;

Considérant qu’il y a un duplex 2 chambres au 3ème étage/combes, dont les pièces de vie avec une terrasse en façade arrière se trouvent à l’étage et les chambres dans les combles ;

Considérant cependant que l’étage sous toiture actuel est rehaussé mais que la hauteur sous plafond n’y est que de 2,40 m ;

Considérant de ce fait que ce logement déroge au titre II du RRU en matière d’habitabilité ;

Considérant qu’il y une cave prévue par logement ;

Considérant que le placement du local vélo en sous-sol le rend peu accessible ;

Considérant que de manière générale les logements répondent à peine aux superficies minimales imposées par le titre II du RRU et ce malgré la rehausse prévue ;

Considérant que ceux-ci sont peu qualitatifs

Considérant la densification trop importante en terme de logement sur la commune ;

Considérant que par conséquent il y a lieu de réduire le nombre de logements ;

Considérant que la rehausse, même si elle est conforme au RRU ne s’inscrit pas la typologie générale de la rue et n’est pas conforme au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la cour est imperméable ;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* ne prévoir que 2 logements
* ne pas faire la rehausse
* prévoir un revêtement perméable pour la cour.