**URB/20865 : Demande de permis d'urbanisme pour créer un espace bien-être au rez-de-chaussée d'un immeuble de logement et mettre en conformité une partie de l'annexe arrière; Rue du Moulin 34
introduite par Monsieur Ertugrul Kutlu Rue du Moulin 34 bte ssol à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur Ertugrul Kutlu , Rue du Moulin 34 bte ssol à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à créer un espace bien-être au rez-de-chaussée d'un immeuble de logement et mettre en conformité une partie de l'annexe arrière, situé Rue du Moulin 34 ;

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 ;

Considérant que le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol **(PPAS)**. ;

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 27/11/2023 au 11/12/2023 et qu’aucune observation et/ou demande à être entendu n’a été introduite ;

Vu l’avis défavorable du Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 12/12/2023 ;

Vu l’avis défavorable à l’unanimité de la commission de concertation en date du 15/12/2023 ;

Considérant que l’immeuble comporte 4 logements légaux (cf PU9822 de 1924) ;

Considérant au vu des plans déposés que l’annexe du côté du voisin de gauche a été construite plus profonde que sur les plans autorisés en 1924 ;

Considérant que l’annexe au 1er étage est également plus profonde que celle autorisée par les plans de 1924 (permis 9768) ;

Considérant que la présente demande porte uniquement sur la régularisation d’un volume construit au rez-de-chaussée à droite ;

Considérant que la demande vise à créer un « centre de bien-être » ;

Considérant que cette activité trouvera place dans l’annexe à régulariser ;

Considérant qu’en situation légale cette surface est considérée comme une remise et que donc on ne supprime pas de m² de logement pour créer cette activité ;

Considérant que le futur commerce ne dispose pas d’une entrée distincte ;

Considérant que la façade avant ne fait pas partie de la demande ainsi que l’aménagement de cours et jardin.

Considérant que le demandeur a produit, d’initiative, des plans modificatifs, en date du 17/01/2024 (art.126/§1er du CoBAT) :

que la demande modifiée a été soumise, à nouveau, aux actes d’instruction ;

Considérant que l’avis défavorable du Collège et de la commission de concertation se basait sur les points suivants :

les nuisances que risquent d’engendrer le passage des clients dans le hall d’entrée pour les autres occupants de l’immeuble ;

le manque de privacité entre les usagers de l’espace bien-être et les habitants de la maison ;

 le manque d’information dans le dossier sur l’organisation de l’activité projetée ;

Vu l’avis favorable du SIAMU daté du 12/12/2023 ;

Considérant les explications fournies par le propriétaire ;

Considérant que les installations, étant donné leur taille ne seront utilisées que par une ou deux personnes à la fois, uniquement sur rendez-vous ;

Considérant que l’exploitant habite sur place et assure la surveillance de l’établissement ;

Considérant qu’une cloison a été prévue afin de séparer l’entrée cochère en 2 afin de privatiser l’accès au centre et la séparer par rapport aux logement ;

Considérant que les fenêtres vers le jardin sont constituée de vitrage translucide ;

Considérant que les utilisateurs pourront cependant utiliser une petite partie du jardin, délimitée par une clôture basse ;

Considérant le faible impact en terme de nuisances dues à la fréquentation ;

Considérant que le volume à régulariser ne porte pas atteinte aux voisinage et se situe sous le mitoyen de droite ;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* Végétaliser entièrement l’espace extérieur autour du volume à régulariser
* Prévoir un châssis ouvrant seulement en oscillo-battant afin d’interdire l’accès au jardin