**URB/20995 : Demande de permis d'urbanisme pour mettre en conformité les travaux réalisés au rez-de-chaussée/sous-sol d'un logement légal ; Rue Potagère 44 ;  
introduite par Monsieur Juan De La Cruz Pierri Rue Potagère 44 bte ssol à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS**

Vu la demande de Juan De La Cruz Pierri , Rue Potagère 44 bte ssol à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à mettre en conformité les travaux réalisés au rez-de-chaussée/sous-sol d'un logement légal, situé Rue Potagère 44 ;

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 de la construction – plus de ¾ de la parcelle et depasse le voisin le plus profond) ;

Considérant que la demande tombe sous l’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 25/08/2025 au 08/09/2025 et qu’aucune observation et/ou demande à être entendu n’a été introduite ;

Considérant que l’unité de logement est légale, cf. attestation de nombre de logements légaux d’avant 1993 du 10/04/2018 ;

Considérant qu’en date du 05/07/2021 le bien a fait objet des constatations suivantes :

* *Couverture quasi-total de la cour en vue d’agrandir la surface habitable,*
* *Aménagement d’une terrasse sur la plateforme de l’annexe.*

Considérant que la présente demande vise de mettre en conformité les irrégularités évoquées ci-dessus en apportant certaines modifications ;

Considérant qu’une annexe (dénommée *terrasse couverte* sur les plans projetés) a été construite au niveau de sous-sol (rez-de-jardin) ; que celle-ci comporte 2 dérogations au titre I du RRU ;

Considérant que les 2 dérogations sont trop importantes, à savoir :

* environ 1m70 au lieu de 1m48 pour la profondeur maximale hors-sol
* dépassement de 2m68 du voisin le plus profond

Considérant que la terrasse installée sur le toit plat de cette extension a été supprimée ;

Considérant que, mis à part la salle de bain et le wc, le sous-sol accueille principalement des locaux de stockage (cave, buanderie, hall) ;

Considérant que le seul éclairement du sous-sol se fait à travers de la façade arrière ;

Considérant qu’on retrouve un local compteur ainsi qu’une cave dans la partie non-privative du sous-sol ;

Considérant que la jardin est de pleine terre ;

Considérant que la façade avant ne fait pas partie de la présente demande ;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* supprimer l’annexe arrière au rez-de-jardin
* végétaliser la zone de cour et jardin
* enlever la façade de la demande de permis (entouré l’objet de la demande).