**URB/20887/ : Demande de permis d'urbanisme pour mise en conformité de la construction de 2 annexes sur la cour ; Rue Saxe-Cobourg, 6 – 8 – 8A ;
introduite par Madame Ikram Akka Rue Saxe-Cobourg 8 bte rdch à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS**

Vu la demande de Madame Ikram Akka , Rue Saxe-Cobourg 8 bte rdch à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à régulariser la construction de 2 annexes sur la cour, situé Rue Saxe-Cobourg 6 et 8A ;

Considérant que le bien concerné se trouve en liserés de noyau commercial, zones d'habitation, espaces structurants 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)
* l’art.6 du titre I du RRU (hauteur des annexes)

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique se déroule, du 30/09/2024 au 14/10/2024 et qu’aucune observation et/ou demande à être entendu n’a été introduite à ce jour ;

Considérant que l’affectation commerciale pour le 2 biens est légale ;

Considérant que la modification du volume a fait l’objet d’un pro-justitia du 20/09/2017 avec l’objet suivant :

 *- construction d’une annexe au rez-de-chaussée au-dessus de la cour du sous-sol ;*

Considérant que la modification de la vitrine a également fait l’objet d’un avertissement de l’administration communale ;

Considérant que les châssis du rez-de-chaussée ont été modifiés ;

Considérant que les nouveaux châssis proposés sont en alu noir et peuvent être acceptés car ils s’accordent avec la composition de l’immeuble ;

Considérant que la demande a pour but de régulariser les 2 annexes aux coins en fond de parcelle ;

Considérant que l’annexe gauche accueille une kitchenette et un wc ;

Considérant que l’annexe de droite accueille une réserve desservant le commerce ;

Considérant qu’en déplaçant les zones utilitaires dans les annexes, la superficie commerciale est augmentée pour les 2 commerces ;

Considérant que la cour située en fond de parcelle est entourée par des immeubles d’au moins 6 niveaux ; qu’elle n’est ni éclairée ni aérée ;

Considérant que cela rend cet espace peu qualitatif ;

Considérant qu’il est prévu de végétaliser les toits des annexes mais qu’aucune précision n’est apportée dans la demande de permis ;;

Considérant que l’enseigne est conforme à l’art. 36 du titre VI du RRU , et qu’elle ne nécessite donc pas de permis d’urbanisme;

La commission de concertation accorde les dérogations au titre I du RRU

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* fournir le nombre de machines pour l’atelier de photocopie au n° 6 afin de déterminer s'il est nécessaire d'obtenir un permis d’environnement
* corriger l’annexe I cadre VI et VII
* fournir un plan du sous-sol avec affectations de droit, de fait et projetées
* d’introduire une nouvelle note explicative en spécifiant les affectations présentes au rez-de-chaussée et au sous-sol
* de spécifier la typologie et la composition des toitures végétalisées et fournir un coupe de détail
* enlever l’enseigne de l’objet de la demande et des documents.