**URB/20942 : Demande de permis d'urbanisme pour mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière et l'étendre aux 2ème et 3ème étages, réaffecter le rez-de-chaussée arrière résidentiel en dépôt et réorganiser les 7 unités de logement existantes ; Rue Verte 67 - 69 ;
introduite par Madame Songül Celik Rue Verte 69 bte 1ét 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur et Madame Haci-Songül Soyut-Celik, Rue Verte 69 bte 1ét à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière, créer 2 annexes aux 2ème et 3ème étages, réaffecter le rez-de-chaussée arrière résidentiel en dépôt et réorganiser les 7 unités de logement existantes , pour un bien situé rue Verte 67 - 69;

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 la demande déroge à l’art. 4 du titre I du RRU ;

Considérant que la demande déroge à l’art. 10 du titre II du RRU ;

Considérant que la demande tombe sous l’application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;

Considérant que la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) est aussi d’application ;

Considérant que la demande tombe également sous l’application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu le permis 19536 délivré par le collège des Bourgmestre et Echevin en date du 28/08/2012 ;

Considérant que, d’après ce permis, en situation légale, l’immeuble se compose de la manière suivante :

au rez-de-chaussée : garage et bureaux dans la partie avant et 1 logement 2 chambres à l’arrière

au 1er : 1 appartement 2 chambres à l’avant et 1 appartement 2 chambres à l’arrière

au 2ème : 2 studios à l’avant et 1 appartement 2 chambres à l’arrière

au 3ème/4ème un appartement 4 chambres ;

soit au total 7 logements légaux ;

Considérant qu’il convient de clarifier la situation de droit au rez-de-chaussée ;

Considérant que l’affectation dépôt n’est pas légale en terme d’urbanisme ;

Considérant que la demande propose la mise en conformité d’une annexe reliant les 2 bâtiments au rez-de-chaussée du côté gauche ;

Considérant cependant qu’il y a une cour centrale de pleine-terre à sa place en situation de droit et qu’il conviendrait de revenir à la situation licite ;

Considérant que 2 annexes sont également proposées en façade arrière au 2ème et 3ème étage du côté gauche ;

Considérant que la présente demande vise à transformer un logement arrière en dépôt et que de ce fait la demande tombe sous la prescription 0.12 du PRAS ;

Considérant cependant que la superficie de logement perdue n’a pas été compensée ;

Considérant l’imperméabilisation de plus de 75% de la parcelle et le manque d’information sur la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que le local vélos/poussette est trop petit pour le nombre d’occupants proposé ;

Considérant que même si les annexes proposées sont conformes au RRU, l’atteinte à l’intérieur de l’îlot est trop importante ;

Considérant qu’en façade avant, la corniche est actuellement en pvc ; qu’il y aurait lieu de revenir à une corniche en bois

**AVIS Défavorable (unanime)**