**URB/20662 : Demande de permis d'urbanisme pour mettre en conformité l'annexe en façade arrière au premier étage, et agrandir l'ouverture dans un mur porteur - Rue Wauwermans 22;
introduite par Monsieur Hakan Gülmez Chaussée de Louvain 203 bte 0003 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur Hakan Gülmez, Chaussée de Louvain 203 bte 0003 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à mettre en conformité l'annexe en façade arrière au premier étage, et agrandir l'ouverture dans un mur porteur, situé Rue Wauwermans 22;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'habitation, le long d'un espace structurant au plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande se situe en zone de fonction principale de logement au PPAS n°27 « SQUARE DELHAYE ILOT COMPRIS ENTRE LES RUES DEKEYN, verbist, de la cible et eeckelaers », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PM Tot » en date du 07/11/1996. ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

* art. 2 du PPAS 27 (profondeur de bâtisse)
* art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
* art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
* art. 4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond)

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 13/04/2022 au 27/04/2022 et que 1 observation a été introduite ;

Considérant que cette observation porte sur la perte de la luminosité et la privatisation du mur mitoyen ;

Considérant que la dérogation de la hauteur sous plafond pour la chambre au 3ème étage est minime (2,47 m au lieu de 2,50 m) ;

Considérant que l’agrandissement de l’ouverture du mur porteur au 3ème étage améliore la qualité des espaces de vie du duplex ;

Considérant que la demande a aussi pour but de régulariser l'augmentation de volume à l'arrière réalisée sans permis ;

Considérant que l’annexe au 1er étage dépasse de 4m la toiture la moins haute ;

Considérant que cette annexe prive considérablement le voisin au numéro 24 de lumière naturelle ;

Considérant qu’elle s’appuie sur le mur mitoyen sans accord préalable du voisin concerné ;

Considérant que même sans l'annexe, le studio reste conforme au titre II du RRU par rapport aux normes minimales des superficies (36,34 m2 en total) ;

Vu l’analyse des orthophotoplans de Brugis sur lesquels on distingue que la construction de cette extension a eu lieu entre 2012 et 2015 ;

Considérant que la rehausse à l’arrière augmente la densité en intérieur d'îlot qui est déjà trop importante ;

Considérant qu'il n'y a pas de note de stabilité appuyant les travaux d'élargissement de baies au 3ème étage;

**AVIS Défavorable (unanime)**