**URB/20688 : Demande de permis d'urbanisme pour mettre en conformité l'extension au rez-de-chaussée arrière ainsi que la hauteur sous corniche de la façade arrière + construire une annexe au 1er étage ; Rue Eeckelaers 49
introduite par Monsieur Edgar Nersisjan Rue Eeckelaers 49 bte rdch à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur Edgar Nersisjan , Rue Eeckelaers 49 bte rdch à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à mettre en conformité l'extension au rez-de-chaussée arrière ainsi que la hauteur sous corniche de la façade arrière + construire une annexe au 1er étage, situé Rue Eeckelaers 49 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du Patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale;

Considérant que la demande se situe en zone d’habitation et d’annexe à l’habitation au PPAS n° 27 Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « SQUARE DELHAYE ILOT COMPRIS ENTRE LES RUES DEKEYN, verbist, de la cible et eeckelaers », AM du 07/11/1996. ;

Considérant que la demande déroge:

* à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
* à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
* au PPAS profondeur de bâtisse

 Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 25/04/2022 au 09/05/2022 et qu’aucune observation et/ou demande à être entendu n’a été introduite ;

Vu le permis d’urbanisme 17516 de 1991 qui autorisait la construction de l’annexe sur 2 niveaux supplémentaires et officialisait les 4 logements ;

Considérant que ce permis accorde 2 salles de bains supplémentaires accessibles par l’extérieur des logements ;

Considérant que la présente demande porte sur la mise en conformité d’une salle de bain au rez-de-chaussée en extension des WC autorisés dans le précédent permis, portant cet appendice de 1,10 m à 2,58 de large par rapport au mitoyen du n° 51 ;

Considérant que cette extension aura une profondeur totale de 16,42 m, en dérogation au PPAS qui autorise une profondeur de construction maximale de 12 m ;

Considérant que 40% de la parcelle reste en zone de jardin et que l’extension n’augmente pas le taux d’imperméabilité de celle-ci ;

Considérant que cette dérogation est négligeable et n’augmente pas la profondeur de bâtisse par rapport au voisin de droite ;

Considérant que le permis de 1991 ne prévoyait pas de salle de bain pour l’appartement du rez-de-chaussée et que la création de celle-ci améliore le confort et l’habitabilité du logement ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de la rehausse de ¾ de la façade arrière ;

Considérant que cette rehausse a permis de donner une hauteur sous plafond suffisante pour la chambre à coucher ainsi qu’un éclairement suffisant et d’améliorer l’habitabilité de celle-ci ;

Considérant que la demande porte également sur la transformation de l’appartement du 1er étage, visant à construire une annexe sur l’annexe du rez-de-chaussée afin que l’appartement 1 chambre soit conformes aux normes actuelles du RRU en matière d’habitabilité ;

Considérant que cette annexe permet d’accéder de manière privative à la salle de bain ;

Considérant que cette annexe déroge au RRU en matière de profondeur et de hauteur ainsi qu’au PPAS en matière de profondeur de bâtisse ;

Considérant qu’elle s’inscrit dans le volume existant en dépassant de 79 cm le voisin le moins profond et de 1,23 m la hauteur de l’annexe du voisin de gauche ;

Considérant que la demande vise aussi à rehausser le mitoyen qui a une hauteur inférieure à celle exigée par la code civil ;

Considérant que les châssis de la façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC ne respectant pas le cintrage des baies, qu'il y a lieu de les remplacer par des châssis en bois respectant le cintrage;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* remplacer les châssis en PVC de la façade vant par des châssis en bois loulurés respectant les divisions d'origine et le cintrage des baies