**URB/20787 : Demande de permis d'urbanisme pour construire une annexe au 1er étage pour agrandir un appartement existant - bouwen een bijgebouw op de 1ste verdieping om een bestand appartement te begroten; rue Royale 205   
introduite par Monsieur et Madame Mustafa - Emel Yaldizkaya - Kir rue Royale 305 à 1210 Bruxelles.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur et Madame Mustafa - Emel Yaldizkaya - Kir , rue Royale 305 à 1210 Bruxelles visant à construire une annexe au 1er étage pour agrandir un appartement existant, situé rue Royale 205 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones de forte mixité au plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande se situe en zone mixte au PPAS n° 31 ; Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « RUE ROYALE », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 02/04/1981. ;

Vu l’avis du Service d’incendie et d’aide médicale urgente (SIAMU) du 03/04/2023 portant les références CP.2012.0576/2 figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

* A l’art 1.1 du PPAS 31 (généralités)

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 20/03/2023 au 03/04/2023 et qu’aucune observation et/ou demande à être entendu n’a été introduite;

Considérant que la demande concerne uniquement l’appartement du 1er étage ;

Vu le permis URB/19636 de 2012 qui autorise la division de l’immeuble ;

Considérant dès lors qu’il s’agit d’un logement légal ;

Vu le permis URB/7416 de 1907qui autorise la construction sur l’entièreté de la parcelle ;

Considérant que le PPA de 1981 prévoit à cet endroit une zone de cour et jardin en cas de démolition de l’existant ;

Considérant que la demande maintien la couverture totale de la parcelle ;

Considérant que le PPA autorise la construction en façade arrière sur 12 m de profondeur sur une largeur de 3 m côté droit et de 20 m sur une largeur de 4 m côté gauche.

Considérant que le demande porte notamment sur la construction d’une véranda sur 19 m de profondeur du côté droit, en dérogation aux gabarits autorisés par le PPA ;

Considérant que la demande prévoit la construction d’une chambre sur une profondeur de 19 m et 3,5 m de large du côté gauche, que cette construction est conforme au PPA ;

Considérant que la demande est conforme au titre I du RRU en terme de gabarits ;

Considérant que si la véranda n’est pas construite, la chambre pourrait être élargie à 4 m ;

Considérant que l’appartement bénéficie actuellement d’un large espace extérieur de 61 m² pour un logement 2 chambres ;

Considérant que cet espace extérieur sera drastiquement réduit à 8,59 m² pour un logement 3 chambres ;

Considérant que cet espace ne fait que 1 m de large et donc difficilement utilisable pour une fonction de séjour ;

Considérant que même s’il est prévu des châssis de verre translucide donnant chez les voisins, la véranda déroge au code civil en matière de vue ;

Considérant qu’il est prévu de verduriser une partie de la plateforme par une toiture végétalisée afin d’améliorer la récolte des eaux pluviale et améliorer l’esthétique de l’intérieur de l’ilot ;

Considérant que cette zone de recul est suffisante en matière de code civil ;

Considérant la densité construite de l’intérieur de l’îlot ;

Considérant que la construction de la véranda viendra encore renforcer l’aspect encombré de l’intérieur de l’îlot ;

Considérant que le mur mitoyen voisin côté droit ne fait que 1,50 m de haut ;

Considérant de ce fait qu’une vision est possible sur le fond voisin ;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* Ne pas construire la véranda et maintenir un espace extérieur plus adapté à la taille du logement en veillant que le code civil soit respecté.
* Prévoir une toiture végétalisée intensive ou semi-intensive non accessible sur 1,90 m de large le long du mitoyen de droite