**URB/21005 : Demande de permis d'urbanisme pour rehausser la toiture afin de créer une 2ème chambre pour le duplex ; Chaussée de Louvain 257 ;
introduite par Madame Firdes Özdemir Rue Wauwermans 16 bte rdch à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS**

Vu la demande de Madame Firdes Özdemir , Rue Wauwermans 16 bte rdch à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à rehausser la toiture afin de créer une 2ème chambre pour le duplex, situé Chaussée de Louvain 257 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones mixtes au plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande déroge à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - dépasse le voisin le plus haut de 3,98 m ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique se déroule du 16/06/2025 au 30/06/2025 et qu’aucune observation et/ou demande à être entendu n’a été introduite pour le moment ;

Considérant que la demande porte sur la rénovation du toit en le rehaussant et en ajoutant 2 lucarnes, une en façade avant et une en façade arrière ;

Considérant que la partie arrière de l’appartement comprenant la cuisine, la chambre et la terrasse ne figure pas sur les plans du dernier permis URB/16177 de 1969 ;

Considérant cependant que l'on voit clairement ces volumes sur les orthophoto plans de Bruciel de 1971 ;

Considérant que compte tenu de cela, le permis a probablement été exécuté de manière non conforme aux plans ;

Considérant qu’aucun plan as-built n’a été rentré depuis ;

Considérant que la disposition de l’appartement est similaire à la disposition des mêmes appartements au 1er et 2ème étage approuvés par le permis de 1969 ;

Considérant qu'il convient que cette demande régularise également cette partie de l’appartement ;

Considérant qu’il existe une lucarne non conforme au titre I du RRU au dernier niveau en façade arrière ; que celle-ci était censée être supprimée, cf. dernier permis d’urbanisme pour ce bien de 2023 pu/20716 ;

Considérant que la lucarne accueille actuellement un débarras (local de stockage) ;

Considérant que le permis n’a pas été mis en œuvre ;

Considérant que la présente demande propose une modification de volume afin d’installer la chambre à coucher principale dans les combles ;

Considérant que de cette manière la chambre au 3ème étage mesurant 12 m2 devient la 2ème chambre ;

Considérant par conséquent que la demande est conforme au titre II du RRU en termes de normes d’habitabilité ;

Considérant que ceci propose une mixité en termes de typologie de logement ;

Considérant la présence d’autres gabarits plus importants dans sur ce tronçon de la chaussée de Louvain ;

Considérant que des tuiles de ton rouge, habillage en zinc de ton gris foncé ainsi que des châssis en pvc blanc ont été proposés pour le versant de la toiture en façade avant ;

Considérant que les matériaux proposés sont conformes au RCU ;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**