

URB/21123 : Demande de permis d'urbanisme pour mettre en conformité les extensions des annexes arrière, ainsi que l'imperméabilisation du jardin ; Rue de Liedekerke 19 ; introduite par Monsieur Abdullah Yalaz Rue de Liedekerke 19 bte 2ét à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.

AVIS

Vu la demande de Monsieur Abdullah Yalaz , Rue de Liedekerke 19 bte 2ét à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à mettre en conformité les extensions des annexes arrière, ainsi que l'imperméabilisation du jardin, situé Rue de Liedekerke 19 ;

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 le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) ;

Considérant que la demande déroge au titre I du RRU à :

- L'art. 4 (Profondeur d'une construction mitoyenne pour l'annexe arrière au rez-de-chaussée gauche)

-

Considérant que la demande déroge à l'art. 3 §1 et 2 du titre II du RRU en ce qui concerne les superficies minimales de la chambre au rez ainsi que le séjour au 1^{er} étage ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 24/08/2026 au 07/09/2026 et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Considérant que les 2 unités de logement sont légales (certificat de nombre de logements légaux d'avant 1993 du 10/06/2014) ;

Considérant qu'il y a 4 logements légaux au total au sein de l'immeuble ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'extension d'une annexe en façade arrière gauche au rez-de-chaussée, ainsi que la création d'une annexe au premier étage au milieu de la façade ;

Considérant que les annexes sont présentes sur les orthophoto plans Brugis depuis au moins 1996 ;

Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée ne dépasse pas le mur mitoyen en hauteur ;

Considérant qu'une annexe existante de droit est située au troisième étage droit ;

Considérant que l'annexe à mettre en conformité au premier étage présente une volumétrie similaire à celle de l'annexe existante au troisième étage droit et peut, dès lors, être maintenue ;

Considérant que l'annexe accueille actuellement un WC ;

Considérant que ce WC n'est pas relié à un logement ;

Considérant cependant que l'usage des deux pièces donnant accès à cette annexe n'est pas renseigné sur les plans ;

Considérant que ces deux locaux sont accessibles de manière indépendante du reste de l'immeuble ;

Considérant qu'afin de pouvoir apprécier la situation au regard de la réglementation urbanistique, il y a lieu de clarifier l'usage de ces deux locaux ;

Considérant que le jardin a été entièrement imperméabilisé et qu'il y a lieu d'y retrouver de la pleine terre ;

Considérant qu'il convient de prévoir un revêtement pour lutter contre les îlots de chaleur sur la toiture plate ;

AVIS Favorable sous conditions (unanime)

- Retrouver la pleine terre et végétaliser dans la partie cour et jardin
- Clarifier l'usages des 2 locaux arrière au 1er étage
- Supprimer l'annexe (WC) au 1er étage