

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 16/05/2019

Point n° 3 – 09:55

Demande de Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue Edouard Dekoster 180a

Identité du demandeur : Monsieur **Kenan Olcauz**
Clos du verger 6 à **1950 Kraainem**

Objet de la demande : Mettre en conformité l'extension du rez-de-de-chaussée,
l'aménagement d'un logement supplémentaire et créer
deux lucarnes.

Nature de l'activité principale : **logement**

Situation urbanistique :

PRAS : zone d'habitation

Motif principal de l'enquête :

- **application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)**
- **dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)**
- **dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)**

L'enquête publique se déroule **du 23/04/2019 au 07/05/2019 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement en date du 3 mai 2001 ;

Situation de droit/de fait :

Vu le permis de bâtir n°5268, autorisé le 05 août 1947 pour effectuer des transformations ;

Considérant que le plan approuvé fait état d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la situation de fait indique les éléments discordants suivants :

- la réalisation d'une extension au rez-de-chaussée
- la division de l'immeuble en 2 unités de logements

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à :

- mettre en conformité l'extension du rez-de-chaussée
- mettre en conformité la division de l'immeuble en 2 unités de logements
- créer une lucarne dans chaque versant de la toiture

- modifier l'aspect de la façade avant (remplacement de la porte d'entrée existante)

Dérogations :

Au titre I du RRU

A l'art.4, l'extension du rez-de-chaussée dépasse le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (le n°180) de plus de 3 m ;

A l'art.6, la largeur de la lucarne en façade arrière excède les 2/3 de la largeur de la façade ;

Au titre II du RRU

En ce qui concerne le rez-de-chaussée

A l'art.10, la chambre à coucher présente un taux d'éclairage naturel de +/- 1,36 m² au lieu des 3 m² requis ;

A l'art.10, le séjour/cuisine présente un taux d'éclairage naturel de +/- 6,47 m² au lieu des 9 m² requis ;

En ce qui concerne le 1^{er} étage et les combles

A l'art.3, le logement ne dispose pas d'un espace privatif destiné au rangement ou au stockage ;

A l'art.4, la hauteur sous plafond du 1^{er} étage est inférieure à 2m50 (+/- 2m48) ;

A l'art.10, le séjour présente un taux d'éclairage naturel de +/- 4,16 m² au lieu des 5,29 m² requis ;

A l'art.16, 17 et 18 vu l'absence de local de service ;

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/04/2019 au 07/05/2019 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Avis d'autres instances :

Vu l'avis favorable conditionné du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 26/07/18 dont référence T.**2018.0700**/APB/vh ;

Motivation :

Considérant que selon les photos aériennes (site Brugis), il apparaît que l'extension du rez-de-chaussée a été réalisée entre 2004 et 2009 ;

Considérant qu'elle présente une superficie de +/- 17 m² ;

Considérant qu'elle déroge à l'art.4 du titre I du RRU en dépassant le profil mitoyen de la construction la moins profonde (le n°180) de plus de 3 m (de +/- 5 m) ;

Considérant que l'immeuble est composé comme suit :

- un logement à une chambre à coucher au rez-de-chaussée (de +/- 76 m² de superficie),
- un logement en duplex, à une chambre à coucher, au 1^{er} étage et sous les combles (de +/- 60 m² de superficie) ;

Considérant que suivant l'analyse de l'historique habitation, il apparaît que l'augmentation du nombre de logements est intervenue durant l'année 2014 ;

Vu le nombre de dérogations au titre II ;

Considérant que la lucarne projetée dans le versant arrière de la toiture déroge à l'art.6 du titre I du RRU (sa largeur excède les 2/3 de la largeur de la façade) ;

Considérant que le bien présente une superficie destinée à l'habitation de seulement 142 m² (après travaux et de 96 m² avant travaux) ;

Considérant que les travaux à entreprendre sont considérables pour que le bien puisse tendre au respect du RRU ;

Considérant que l'aménagement du rez-de-chaussée doit être revu (amélioration de la circulation et de la distribution des pièces) ;

Considérant que la division du bien en 2 unités de logements ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Avis : DEVAFORABLE unanime en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme (DU).