

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 21/02/2019

Point n° 1 – 09:15

Demande de : permis d'urbanisme
Adresse du bien : Allées du Languedoc 9

Identité du demandeur : Monsieur **Ali Behdari**
Allées du Languedoc 9 1140 Evere

Objet de la demande : mettre en conformité l'installation d'une véranda en zone de cours & jardins.

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

Situation urbanistique :

PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

le long d'un espace structurant

PPAS : 7H "Languedoc" A.R 18/04/1963 - zone de recul, d'habitation semi-ouverte et de cours & jardins.

Motif principal de l'enquête :

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas : Implantation, gabarit, esthétique)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

L'enquête publique se déroule du 21/01/2019 au 04/02/2019 inclus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement en date du 3 mai 2001 ainsi qu'en zone de construction d'habitation semi-ouverte, en zone de recul et de cours et jardins du plans particulier d'affectation du sol en vigueur ;

Situation de droit/de fait/antécédents :

Vu le permis de bâtir n°7677 autorisé le 16/07/1963 pour la construction d'une maison unifamiliale de type « bel-étage » ;

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

- une véranda a été installée en zone de cours et jardins,
- l'imperméabilisation de la zone de recul et sa transformation en espace de stationnement ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'installation d'une véranda en zone de cours & jardins ;

Dérogations :

Au RRU

Considérant que l'installation de la véranda déroge à l'art.4 du titre I en dépassant la profondeur des deux constructions mitoyennes de +/- 3,70 m ;

Au PPAS

Considérant que la véranda déroge en ce qui concerne la profondeur bâissable autorisée par le PPAS. Celui-ci permet de bâtir jusqu'à 10 m alors qu'avec la véranda, la profondeur bâtie est portée à +/- 12,30 m ;

Considérant qu'elle déroge également en ce qui concerne les matériaux utilisés. Les prescriptions stipulent entre autre que :

- *les façades principales et latérales d'un immeuble seront construites en mêmes matériaux, tant en ce qui concerne leur nature que leur couleur,*
- *les façades postérieures seront exécutées en briques de parement ou en matériaux s'harmonisant avec ceux des façades latérales des habitations du même groupe d'immeubles. Elles ne pourront, en aucun cas, être cimentées ou enduites. Une harmonie de couleur devra être recherchée entre les divers bâtiments d'un même groupe de constructions, tant en ce qui concerne les façades postérieures qu'antérieures*
- *pour tous les bâtiments, les matériaux à mettre en œuvre seront les suivants :*
 - *pierres naturelles, blanche, bleue ou reconstituées,*
 - *grès, moellons, schiste, les dalles d'agglomérés de quartz blanc ou autres éléments préfabriqués de ton clair,*
 - *briques de parement.*

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/01/2019 au 04/02/2019 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Motivation :

Considérant qu'il s'agit d'une véranda vitrée d'une superficie de +/- 17 m² ;

Considérant que selon les photos aériennes du site Brugis, il apparaît que son installation a été réalisée entre 2016 et 2017 ;

Considérant qu'elle a été installée en opérant un retrait par rapport aux limites mitoyennes (de +/- 1,20 m du côté du n°8 et de +/- 0,40 m du côté du n°10) ;

Considérant que son installation ne porte pas atteinte à l'éclairage naturel puisque la partie arrière du rez-de-chaussée est destinée à des locaux non-habitable ;

Considérant que la véranda est entièrement vitrée et a été réalisée en profilé de ton gris anthracite ;

Vu la sobriété des matériaux ;

Considérant que la véranda permet d'avoir un lien direct avec le jardin :

Considérant que la note explicative précise que l'abri de jardin installer illégalement et interdit par le PPAS ainsi que le barbecue fixe seront démontés ;

Considérant que la zone de recul sera conforme à la réglementation en vigueur ;

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

Le représentant de la DU s'abstient.