

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 22/11/2018

Point n° 3 – 09h55

Demande de **Permis d'urbanisme**
Adresse du bien : **Avenue Guillaume Van Leeuw 81**

Identité du demandeur : **M. & Mme Selmani / Fejzullahu**
Avenue Guillaume Van Leeuw 81 | 140 Evere

Objet de la demande : **mettre en conformité les transformations de l'immeuble.**

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.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)**
- **dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)**

L'enquête publique se déroule **du 22/10/2018 au 05/11/2018 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°6937, autorisé le 08/01/1959 pour la construction d'une maison unifamiliale ;

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

- l'imperméabilisation totale de la zone de cours & jardins
- l'extension du rez-de-chaussée, en zone de cours & jardins
- l'extension du 1^{er} étage
- l'aménagement d'un logement supplémentaire
- la modification de l'aspect de la façade avant

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la situation de fait précitée ;

Dérogations :

Au titre I du RRU

A l'art.4, l'extension du 1^{er} étage dépasse le profil mitoyen de la construction la moins profonde de plus de 3 m ;

A l'art.13, la zone de cours & jardins est totalement imperméabilisée ;

Au titre II du RRU

A l'art.3, aucune des chambres à coucher du 2^{ème} étage ne présente une superficie minimale de 14 m² (11 m² et 13 m²) et aucun des logements ne comporte un espace privatif destiné au rangement ou au stockage ;

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

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/10/2018 au 05/11/2018 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.**2018.0677**/I/APB/vh ;

Motivation :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la division de l'immeuble en deux logements répartis comme suit :

- un studio de +/- 33 m² de superficie au rez-de-chaussée
- un appartement de +/- 80 m² de superficie, type « duplex » au 1^{er} et 2^{ème} étages

Considérant que la cage d'escalier à partir du rez-de-chaussée sera privatisée pour le duplex ;

Considérant que l'extension à mettre en conformité au rez-de-chaussée porte sur +/- 17 m² de superficie ;

Considérant qu'elle est conforme au titre I du RRU ;

Considérant que le solde restant de la zone de cours & jardins, soit +/- 26 m² de superficie est entièrement imperméabilisée ;

Considérant que la dérogation à l'art.13 du titre I du RRU n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de retrouver une zone perméable, plantée en pleine terre sur au moins 50% de sa superficie ;

Considérant que le studio à mettre en conformité est conforme au titre II du RRU ;

Considérant que l'extension du 1^{er} étage déroge à l'art.4 du titre I du RRU en dépassant le profil mitoyen de la construction la moins profonde de plus de 3 m (3,40 m) ;

Considérant en effet que la construction mitoyenne concernée, le n°79 de l'avenue G. Van Leeuw présente une extension illicite au 1^{er} étage ce qui signifie que pour analyser la présente demande, il y a lieu de se baser sur la situation de droit, sans l'extension illicite ;

Considérant qu'elle a nécessité une rehausse du mur mitoyen ;

Considérant que la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU est minime et donc acceptable ;

Considérant qu'une cloison légère a été supprimée au 1^{er} étage afin d'obtenir un séjour ouvert d'une superficie de +/- 32 m² ;

Considérant que la terrasse installée au 1^{er} étage est conforme au code civil ;

Considérant qu'une cloison légère a été montée au 2^{ème} étage afin d'aménager un espace « bureau » ;

Considérant que la modification de l'aspect de la façade avant concerne le remplacement de la menuiserie extérieure ;

Considérant qu'elle est harmonieuse ;

Considérant que la dérogation à l'art.3 du titre II du RRU en ce qui concerne la superficie des chambres à coucher est minime et donc acceptable ;

Considérant qu'au vu de la configuration des lieux, il n'est pas possible de pallier la dérogation relative aux locaux de service ;

Considérant qu'il est dommageable qu'aucun des logements ne possède d'espace privatif ;

Considérant que chaque logement bénéficie d'un espace extérieur ;

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

Les dérogations suivantes sont accordées :

- **art.4 du titre I du RRU**
- **art.3, 10, 16, 17 & 18 du titre II du RRU**

Conditions :

- aménager une zone de cours & jardins conforme à l'art.13 du titre I du RRU (50% de la superficie de cette zone devra être perméable, plantée en pleine terre),
- respecter l'avis du SIAMU du 26/07/18.