

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

Point n° 04 – 10h15

Demande de : **Permis d'urbanisme**
Adresse du bien : **Allées de Provence 40**
Identité du demandeur : **Monsieur Samer Cheaib**
Allées de Provence 40 à I 140 Evere

Objet de la demande : Etendre le rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale

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

Situation urbanistique :

PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

PPAS : n°7G "PROVENCE", AR du 14/09/1960 : zone de construction d'habitation semi-ouverte n° VIII, zone de recul, zone de cours et jardin et de retrait latéral

Motif principal de l'enquête :

- **application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas : profondeur du rez-de-chaussée)**

L'enquête publique se déroule **du 22/10/2018 au 05/11/2018 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :

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

Vu que le bien se situe zone de construction d'habitation semi-ouverte n° VIII, zone de recul, zone de cours et jardins et zone de retrait latéral ;

Situation de droit/de fait/antécédents :

Vu qu'un permis d'urbanisme n°7319 a été octroyé en date du 28/11/1961 pour la construction d'une maison (1 logement) ;

Vu qu'un permis d'urbanisme n°2016-169-10 a été refusé en date du 21/03/2017 pour la suppression d'un garage en vue d'étendre le logement existant ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à étendre le rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus particulièrement sur :

- la construction d'une annexe au rez-de-chaussée pour y aménager un bureau -salle de jeux -salle de lecture,
- l'aménagement d'un sas entre le garage et le bureau,
- le déplacement de la porte du sas entre le hall d'entrée du logement et les locaux annexes de sorte que l'escalier menant aux caves soit directement accessible depuis le hall d'entrée,
- la création d'une terrasse sur le toit de l'annexe accessible directement par la cuisine du 1^{er} étage ;

Dérogations :

- Considérant que la demande déroge au plan particulier d'aménagement du sol n°7G « PROVENCE », article 10 en ce qui concerne la construction de l'annexe partiellement en zone de cours et jardins (empiète de 1,65m sur la zone de cours et jardins) ;

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 réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Motivation :

Considérant que le projet s'inscrit dans une démarche d'amélioration du logement actuel et vise à aménager, au rez-de-chaussée, une pièce de vie supplémentaire orientée vers le jardin et d'une terrasse directement accessible par la cuisine du 1^{er} étage ;

Considérant que le PPAS n°7G «PROVENCE» en vigueur stipule que la zone de cours et jardins est uniquement réservée à l'aménagement de jardins, de cours et d'espaces libres ;

Considérant que bien que l'annexe dépasse les limites de construction définies par le PPAS n°7G « PROVENCE », elle reste dans les limites des gabarits autorisés par le règlement régional d'urbanisme et par le règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que l'annexe ne portera pas d'ombre sur les parcelles contigües du fait de son orientation Nord par rapport au n°39 et de la présence d'une double zone de retrait latéral par rapport au n°41 ;

Considérant que le retrait prévu entre l'annexe et la haie mitoyenne avec le n°39 ne permet l'entretien de cette haie ;

Considérant que vu l'absence de terrasse au niveau du jardin, une surface perméable conforme aux règlements est maintenue dans la zone de cours et jardins ;

Considérant que les matériaux (bois) de l'annexe s'harmonisent avec matériaux existants (briques rugueuses rouges) ;

Considérant que le réaménagement du sas entre le hall d'entrée et les locaux annexes au rez-de-chaussée et l'aménagement d'un nouveau sas entre le garage et le bureau tendent à rendre le bureau indépendant du reste du logement ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de réserver l'utilisation du bureau à un usage familiale ou à une activité accessoire à la résidence principale de la personne exerçant cette activité.

Considérant en outre que l'emprise du sas dans le garage confine son accessibilité aux véhicules de petites dimensions ;

Considérant que la commission de concertation constate qu'à ce jour la zone de recul n'est toujours pas réaménagé conformément au PPAS n°7G « PROVENCE » ;

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

Condition :

- ne pas prévoir de retrait entre le mur de l'extension et la haie mitoyenne avec le n°39 et implanter le mur mitoyen sur l'axe mitoyen.

Avis minoritaire :

Le représentant de la Direction de l'Urbanisme (DU) s'abstient.