

## **REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/01/2019**

### **Point n° 01 – 09:15**

Demande de **Permis d'urbanisme**  
Adresse du bien : **Avenue Guillaume Van Leeuw 42**

Identité du demandeur : **Monsieur Roger Poncelet**  
**Av. Guillaume Van Leeuw 42 bte 2 à I 140 Evere**

Objet de la demande : mettre en conformité les transformations apportées à 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.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)**

L'enquête publique se déroule **du 10/12/2018 au 24/12/2018 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/antécédents :

Considérant qu'un permis d'urbanisme n°5560 a été octroyé en date du 28/6/2018 pour reconstruire un immeuble sinistré ;

#### Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les transformations déjà apportées à l'immeuble ;

Considérant que la demande porte plus particulièrement sur :

- la mise en conformité des modifications en façade avant en ce qui concerne la division des châssis (travée de droite aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages), la porte d'entrée (disparition des ferronneries) et la couleur des menuiseries (bois naturel et bois peint en blanc au lieu de bois peint en vert),

- la mise en conformité du rez-de-chaussée, en ce qui concerne la création d'une extension et d'un auvent en façade arrière, l'aménagement de la terrasse et l'aménagement du logement,
- la mise en conformité du logement du 1<sup>er</sup> étage en ce qui concerne la fermeture du balcon,
- la démolition de la serre présente dans le jardin ;

Dérogations :

Considérant que la demande déroge :

Au RRU, Titre I,

- Article 4 : au rez-de-chaussée, la profondeur de l'extension et de l'auvent dépasse le voisin le plus profond (n°44) de +/- 4,0 m et le voisin le moins profond (n°40) de +/- 5,2m ;
- Article 6 : au rez-de-chaussée, la hauteur de la toiture de l'extension et de l'auvent dépasse la construction voisine la plus basse ;

Au RRU, Titre II,

- Article 8 : au rez-de-chaussée, l'absence de sas entre le WC et le séjour ;
- Article 10 : au rez-de-chaussée, la surface d'éclairement naturel du séjour est insuffisante (3,37m<sup>2</sup> sous un auvent au lieu de 3,76m<sup>2</sup>),
- Article 10 : au 1<sup>er</sup> étage, la fermeture du balcon aggrave la dérogation existante (1,47m<sup>2</sup> au lieu de 3,04m<sup>2</sup>) concernant la surface d'éclairement naturel du séjour (éclairage indirect) ;

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/12/2018 au 24/12/2018 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Motivation :

Considérant que l'auvent et l'extension en intérieur d'îlot du rez-de-chaussée ont été réalisés, suivant les vues aériennes (Bruciel), entre 1996 et 2004 et suivant les factures des entreprises jointes à la demande en 2002 ;

Considérant que la parcelle est relativement profonde ;

Considérant que, la demande n'ayant pas nécessité de rehausse des murs mitoyens prévus au permis d'urbanisme d'origine, ces modifications n'augmentent pas l'ombre projetée sur les parcelles voisines ;

Vu l'antériorité des faits ;

Considérant que la demande s'inscrit dans une démarche d'amélioration du logement du rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que le maintien de l'extension et de l'auvent est acceptable ;

Considérant que le réaménagement intérieur du logement du rez-de-chaussée permet la jouissance du jardin directement à partir du séjour ;

Considérant que bien que la surface d'éclairement naturel du séjour déroge très légèrement aux normes d'habitabilité et que cette dérogation est aggravée par la

présence d'un auvent et par l'encaissement relatif de la terrasse couverte, le séjour bénéficie indirectement de l'éclairage zénithale de la coupole de la cuisine;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 10, titre II, du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'éclairage naturel du séjour est acceptable ;

Considérant en ce qui concerne la façade avant que, malgré l'absence des ferronneries prévues d'origine, la porte d'entrée semble correspondre à la porte d'origine ;

Considérant que les modifications en façade avant des châssis restent en harmonie avec le style de l'immeuble et des immeubles voisins tant en ce qui concerne les divisions que la teinte ;

Considérant qu'en application de l'article 2.6° de A.G.R.B.C du 10/06/2004, la demande n'est pas soumise à l'avis préalable du Service Incendie et d'Aide médicale urgente ;

**Les dérogations aux articles 4 et 6, titre I, du règlement régional d'urbanisme sont acceptées.**

**La dérogation à l'article 10, titre II, du règlement régional d'urbanisme sont acceptées.**

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

Conditions :

- placer une porte formant sas entre le wc et le séjour du rez-de-chaussée,
- transmettre un plan d'implantation à l'échelle d'au moins 1/100<sup>ème</sup> ,
- prévoir une séparation physique entre la cuisine et salle de bain de chaque logement de l'immeuble.