

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

Point n° 2 – 09:30

Demande de permis d'urbanisme
Adresse du bien : Chaussée de Louvain 960

Identité du demandeur : **M. & Mme Ercis-Bikhan**
Lindeveldstraat 29 à 1930 Zaventem

Objet de la demande : mettre en conformité l'extension de l'immeuble.

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

Situation urbanistique :

PRAS : zone d'habitation

- en liseré de noyau commercial
- le long d'un espace structurant

Motif principal de l'enquête :

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

L'enquête publique se déroule **du 14/01/2019 au 28/01/2019 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial ainsi que le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement en date du 3 mai 2001 ;

Situation de droit/de fait/antécédents :

Vu le permis d'urbanisme n°2006-80, autorisé le 05/09/2006 pour construire une terrasse ;
Considérant que la situation de fait indique l'extension du rez jardin et celle du rez-de-chaussée ;

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 rez-de-chaussée entraîne un dépassement de la construction voisine la plus profonde (le n°962) ;

A l'art.13, la zone de cours et jardins a été entièrement imperméabilisée ;

Au titre II du RRU :

A l'art.10, la pièce principale de séjour du rez jardin ne possède pas d'éclairage naturel ;

A l'art.10, la pièce principale de séjour du rez-de-chaussée ne possède pas d'éclairage naturel ;

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/01/2019 au 28/01/2019 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 20/09/2018 dont référence T.**2018.0893**/I/APB/vh ;

Motivation :

Considérant que l'extension du rez jardin concerne la fermeture de l'espace situé sous l'ancienne terrasse du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il s'agit d'une extension de +/- 10,50 m²de superficie, conforme au titre I du RRU ;

Considérant que la fermeture de la terrasse située au rez-de-chaussée engendre un dépassement du profil de la construction voisine la plus profonde (le n°962) de +/- 0,40 m ;

Considérant qu'il s'agit d'une extension de +/- 11,70 m² de superficie ;

Considérant que les deux extensions précitées entraînent une dérogation à l'art.10 du titre II du RRU en privant le séjour d'éclairage naturel ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant d'autant plus qu'il s'agit de logements présentant des pièces en « enfilades » qui, de fait, sont mal éclairées naturellement ;

Considérant qu'entre la dernière situation de droit (dossier n°2006-80) et la situation de fait actuelle, la zone de cours & jardins a été entièrement imperméabilisée ce qui engendre une dérogation à l'art.13 du titre I du RRU ;

Considérant que cette situation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'aménager une zone de cours & jardins conforme audit article ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°2006-80 comprenait deux conditions dont l'une consistait, au rez-de-chaussée, à supprimer la chambre à coucher située à côté de la cuisine afin d'offrir un espace ouvert ;

Considérant que cette condition n'a pas été respectée ;

Considérant que les travaux qui ont été réalisés sans permis d'urbanisme préalable ne participent pas au bon aménagement des lieux ;

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