

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

Point n° 4 – 10:15

Demande de permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue de Paris 27

Identité du demandeur : Monsieur **Youssef Ben Abderrahman**
Rue de Paris 27 I 140 Evere

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

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

Situation urbanistique :

PRAS : zone mixte

Motif principal de l'enquête :

- **application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)**
- **application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)**
- **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 28/01/2019 au 11/02/2019 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :

Considérant que le bien se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement en date du 3 mai 2001 ;

Situation de droit/de fait/antécédents :

Considérant que les informations cadastrales en notre possession indiquent qu'il s'agit d'une maison unifamiliale construite entre 1919 et 1930 ;

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

- l'extension du rez-de-chaussée (couverture totale de la parcelle),
- l'augmentation du nombre de logements (1 à 3),

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à :

- mettre en conformité l'extension du rez-de-chaussée,
- réaménager l'immeuble en 2 unités de logements,
- créer une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;

Dérogations :

Au titre I

A l'art.4, l'extension du rez-de-chaussée dépasse la construction voisine (n°25) de plus de 3 m et elle excède les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ;

A l'art.13, l'entièreté de la parcelle est imperméabilisée ;

Au titre II

En ce qui concerne les communs :

A l'art.16 vu l'absence de local pour les ordures ménagères ;

En ce qui concerne le rez-de-chaussée :

Nihil

En ce qui concerne le 1^{er} et 2^{ème} étage :

A l'art.3, la cuisine intégrée à la pièce principales de séjour présente une superficie de +/- 26,50 m² au lieu des 28 m² ;

A l'art.10, la cuisine intégrée à la pièce principales de séjour présente un taux d'éclairage naturel de +/- 4,25 m² au lieu des 5,3 m² requis ;

A l'art.3, la chambre à coucher présente une superficie de +/- 11 m² au lieu des 14 m² requis ;

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/01/2019 au 11/02/2019 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 03/12/2018 dont référence T.**2018.0790**/I/APB/vh ;

Motivation :

Considérant que la cour présentait une superficie de +/- 12,90 m² ;

Considérant que sa couverture a entraîné une dérogation à l'art.4 du titre I du RRU en dépassant très légèrement la profondeur de la construction voisine la moins profonde de plus de 3 m (3,1 m) et en dépassant les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant qu'elle n'a pas nécessité de rehausse des murs mitoyens ;

Considérant néanmoins qu'elle a entraîné une dérogation à l'art.13 du titre I du RRU vu l'imperméabilisation totale de la parcelle ;

Considérant que cet état de fait se justifie par son orientation peu favorable et par son enclavement ;

Considérant que le projet prévoit le réaménagement du bien (actuellement en 3 logements) en deux logements ;

Considérant que les logements seront répartis comme suit :

- au rez-de-chaussée, un studio de +/- 32 m² de superficie,
- au 1^{er} étage et sous les combles, un duplex de +/- 50 m² de superficie ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant qu'elle est conforme au titre I du RRU ;
Considérant qu'elle permet d'étendre quelque peu la salle d'eau ;
Considérant que le bien ne se prête pas à une division en plusieurs logements et ce, vu son faible gabarit (+/- 109 m²) ;
Vu le nombre de dérogations au titre II du RRU ;

Avis rendu en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme (DU) :

- **FAVORABLE unanime sous condition** pour la mise en conformité de l'extension du rez-de-chaussée et pour la création d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture,
- **DEFAVORABLE unanime** pour l'augmentation du nombre de logements.

Condition :

- prévoir un lestage en gravier sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée.

La dérogation à l'art.4 et 13 du titre I sont accordées.