

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 20/06/2019

Point n° 2 – 09:35

Demande de Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue du Tilleul 203

Identité du demandeur : Monsieur et Madame **Bulut/Bollue**
Rue du Tilleul 203 à **I 140 Evere**

Objet de la demande : Etendre le rez-de-chaussée.

Nature de l'activité principale : **logement**
Situation urbanistique :
PRAS : zone mixte

Motif principal de l'enquête :

- **dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)**
- **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 20/05/2019 au 04/06/2019 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 :

Vu le permis de bâtir n°6936, autorisé le 26/02/1959 pour construire un immeuble de 3 logements ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à étendre le rez-de-chaussée ;

Dérogations :

Au titre I du RRU

A l'art.4, l'extension projetée dépasse le profil mitoyen de la construction la moins profonde de plus de 3 m (sans respecter un retrait latéral de 3 m) et parce que la construction totale dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ;

A l'art.13, la zone de cours et jardins présente une surface perméable, plantée en pleine terre inférieure à 50 % de sa superficie ;

Au titre II du RRU

A l'art.10, la chambre à coucher secondaire présente un taux d'éclairage naturel de +/- 1,32 m² au lieu des 2,06 m² requis ;

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/05/2019 au 04/06/2019 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 18/04/2019 dont référence CP.2019.0140/I/APB/ac ;

Motivation :

Considérant que la demande porte sur l'extension du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il s'agit d'une extension de +/- 16,65 m² de superficie ;

Considérant qu'elle permet d'étendre le logement ;

Considérant que l'aménagement intérieur sera modifié ;

Considérant en effet que la partie « jour » sera déplacée dans la partie arrière gauche du rez-de-chaussée au lieu de se trouver en partie avant ;

Considérant que l'espace séjour/cuisine projeté est conforme au titre II du RRU ;

Considérant que la chambre à coucher principale, d'une superficie de +/- 18,40 m² est conforme au titre II du RRU ;

Considérant en revanche que la chambre à coucher secondaire (la où se situait l'ancienne cuisine en situation de droit) présente une dérogation à l'art.10 du titre II du RRU avec +/- 1,32 m² de superficie vitrée au lieu des 2,06 m² requis ;

Considérant que cette dérogation est minime et donc acceptable (inférieure à 1 m²) ;

Considérant que l'extension projetée ne dépasse pas le profil mitoyen de la construction la plus profonde (le n°201) ;

Considérant en revanche qu'elle dépasse le profil mitoyen de la construction la moins profonde (le n°205) de plus de 3 m car elle respecte pas le retrait latéral de 3 m ;

Considérant en effet qu'elle sera dépassée de +/- 4,50 m en opérant un retrait de 2 m ;

Considérant que cette dérogation est acceptable dans la mesure où l'extension projetée ne nécessite aucune rehausse du mur mitoyen ;

Considérant également que la construction totale dépassera légèrement les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain (17,05 m au lieu des 16,35 m autorisables) ;

Considérant qu'il s'agit d'une dérogation à l'art.4 du titre I du RRU ;

Considérant qu'en situation de droit, la zone de cours et jardins présente une superficie de +/- 49,50 m² ;

Considérant qu'en situation projetée, la surface perméable, plantée en pleine terre ne sera que de 14,60 m² ;

Considérant dès lors que la demande déroge également à l'art.13 du titre I du RRU qui impose une surface perméable plantée en pleine terre au moins égale à 50 % de sa surface ;

Considérant de plus que la demande n'améliore pas les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur de l'îlot ce qui contrevient à la 0.6 du PRAS.

Considérant néanmoins qu'il y a lieu d'y remédier en proposant la pose d'une toiture végétale ou d'un lestage en gravier sur la toiture plate de l'extension projetée ;

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

La dérogation à l'art.4 & 13 du titre I du RRU ainsi que celle à l'art.10 du titre II du RRU sont accordées.

Condition :

- Installer une toiture végétale sur la toiture de l'extension projetée en référence à l'IBGE.