

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

### **Point n° 5 – 10:35**

Demande de : permis d'urbanisme  
Adresse du bien : Rue Edouard Dekoster 37

Identité du demandeur : Monsieur **Alain Logist**  
Meeuwelaan 11 - **8450 Bredene**

Objet de la demande : mettre en conformité les transformations d'une maison unifamiliale.

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 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 :

Vu le permis de bâtir n°3017, autorisé le 21/09/1932 pour la construction d'une maison de commerce et unifamiliale ;

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

- la suppression du commerce
- l'extension du rez-de-chaussée
- l'extension du 1<sup>er</sup> étage
- l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins
- la modification de l'aspect de la façade avant
- l'installation d'un auvent en zone de cours et jardins

### Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les éléments précités ;

### Dérogations :

#### *Au titre I du RRU*

A l'art.4, le auvent installé en zone de cours et jardins dépasse en profondeur, les deux constructions mitoyennes (la plus profonde et la moins profonde de plus de 3 m) ;

A l'art.13, la zone de cours & jardins présente une surface perméable inférieure à 50% de sa superficie ;

#### *Au titre II du RRU*

A l'art.3, la cuisine présente une superficie inférieure aux 8 m<sup>2</sup> requis (+/- 5,5 m<sup>2</sup>) ;

A l'art.8, le wc donne directement dans la cuisine ;

A l'art.10, le séjour présente un taux d'éclairage naturel de +/- 3,85 m<sup>2</sup> au lieu des 8,12 m<sup>2</sup> requis ;

A l'art.10, la chambre 2 ne dispose pas d'éclairage naturel ;

### 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 ;

### Motivation :

Considérant que les informations cadastrales datant de la péréquation universelle de 1975 indiquent qu'à cette époque, l'actuelle cuisine était une « serre » ;

Considérant qu'en l'état, la cuisine présente une superficie utile de +/- 5,5 m<sup>2</sup> ce qui est insuffisant ;

Considérant que le commerce a été supprimé au profit de l'extension du séjour ;

Considérant que ce dernier présente une dérogation importante en termes d'éclairage naturel ;

Considérant qu'afin d'améliorer la circulation et l'éclairage naturel du rez-de-chaussée, il y a lieu d'ouvrir le mur entre la cuisine et le reste du séjour ;

Considérant que le 1<sup>er</sup> étage a été étendu de +/- 12 m<sup>2</sup> de superficie ;

Considérant que cette extension est conforme au titre I du RRU ;

Considérant que cet espace sert de terrasse couverte ;

Considérant néanmoins que sa création entraîne une dérogation à l'art.10 du titre II puisqu'elle prive la chambre 2 d'éclairage naturel ;

Considérant que la zone de cours et jardins a été imperméabilisée sur plus de 50 % de sa superficie ce qui est contraire à l'art.13 du titre I du RRU ;

Considérant qu'au vu de la superficie de cette zone (+/- 25 m<sup>2</sup>), il y a lieu de retrouver une zone perméable, en pleine terre et plantée conforme à l'article précité ;

Considérant que le auvent permet de « protéger » l'accès à l'escalier extérieur menant à la cave ;

Considérant que la dérogation à l'art.4 du titre I est acceptable dans la mesure où il est adossé aux murs mitoyens, sans les dépasser en hauteur ce qui n'engendre aucune conséquence sur les constructions voisines ;

Vu la vétusté de la façade arrière ;

Considérant que la modification de l'aspect de la façade avant concerne le remplacement de la menuiserie extérieure ;

Considérant que la différence principale réside dans la division des châssis et dans le matériau (anciennement en bois par du pvc) ;

Considérant que dans l'ensemble, cette modification est cohérente ;

**Avis rendu en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme :**

- **FAVORABLE unanime** en ce qui concerne les éléments suivants :
  - la modification de l'aspect de la façade avant
  - la suppression du commerce
  - l'extension du rez-de-chaussée
  - l'installation du auvent
  
- **DEFAVORABLE unanime** en ce qui concerne l'extension du premier étage.

Conditions :

- Aménager la zone de cours & jardins conformément à l'art.13 du titre I du RRU,
- Ouvrir l'espace entre la cuisine et le living et créer un sas entre le wc et le reste de la pièce,
- Supprimer l'extension du 1<sup>er</sup> étage et faire bénéficier la chambre 2 d'éclairage naturel ;

**La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU et celle à l'art.10 du titre II en ce qui concerne le séjour sont accordées.**