

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

Point n° 1 – 09:15

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue Edouard Stuckens 118

Identité du demandeur : Monsieur **Mohamed Boucharraba**
Rue E. Stuckens 118 à 1140 Evere

Objet de la demande : Mettre en conformité l'extension du rez--de-chaussée d'une maison unifamiliale.

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

Situation urbanistique :

PRAS : zone d'habitation

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 20/05/2019 au 03/06/2019 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 :

Vu le permis de bâtir n°8583, autorisé le 28 décembre 1973 pour construire une annexe au rez-de-chaussée et modifier la façade avant ;

Considérant que la situation de fait indique l'extension du rez-de-chaussée ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'extension du rez-de-chaussée mais en diminuant sa profondeur actuelle ;

Dérogations :

Au titre I du RRU

A l'art.4, l'extension du rez-de-chaussée dépasse le profil des deux constructions mitoyennes (la construction la plus profonde est dépassée de +/- 3m et la moins profonde de +/- 4 m) ;

Au titre II du RRU

A l'art.4, la hauteur sous plafond d'une partie de la cuisine est inférieure à 2,50 m ;

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/05/2019 au 03/06/2019 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Motivation :

Considérant que les deux constructions mitoyennes présentent une extension qui n'a pas fait l'objet d'une autorisation ;

Considérant qu'il y a lieu d'analyser la présente demande sur base de la situation de droit desdites constructions ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme vise à mettre en conformité l'extension du rez-de-chaussée tout en diminuant sa profondeur actuelle ;

Considérant qu'en situation de fait, elle présente une superficie de +/- 29 m² ;

Considérant qu'en situation projetée, elle présentera une superficie de +/- 23 m² ;

Considérant qu'elle déroge à l'art.4 du titre I du RRU en ce qui concerne sa profondeur ;

Considérant en effet, qu'en situation projetée, elle dépasse le profil des deux constructions mitoyennes (la construction la plus profonde (n° I16) est dépassée de +/- 3m et la moins profonde (n° I20) de +/- 4 m) ;

Considérant qu'elle déroge également à l'art.4 du titre II du RRU en ce qui concerne la hauteur sous plafond :

Considérant en effet que dans sa partie la moins haute, elle présente une hauteur sous plafond de +/-2,20 m au lieu des 2,50 m requis ;

Considérant que cette dérogation peut être motivée par le fait que sur les 23 m², 9 m² se trouvent être au dessus des 2,50 m ;

Considérant de plus que la superficie minimale d'une cuisine doit être de 8 m² ;

Considérant que cette extension n'améliore pas les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur de l'îlot et contrevient donc à la 0.6 du PRAS ;

Considérant qu'il y a lieu d'installer une toiture végétale sur la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée ;

Considérant que le bien conserve sa destination d'origine à savoir ; unifamiliale ;

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

Condition :

- Installer une toiture végétale sur la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée en se référant à l'IBGE.
- Mettre à niveau la toiture de l'extension.