

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 20/12/2018

Point n° 1 – 09h15

Demande de **Permis d'urbanisme**
Adresse du bien : **Rue du Tilleul 129**

Identité du demandeur : **Monsieur Farid Mansoorian**
Rue du Tilleul 129 1140 Evere

Objet de la demande : **Mettre en conformité l'extension du rez-de-chaussée et la fermeture des terrasses aux étages.**

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

Situation urbanistique :

PRAS : zone mixte

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 26/11/2018 au 10/12/2018 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 le permis de bâtir datant de la construction du bien a été retrouvé récemment dans les archives du service urbanisme (référence 2623) ;

Considérant qu'il fait état de la construction d'une maison unifamiliale de type R+2, autorisé le 07 janvier 1931 ;

Considérant que le plan approuvé indique également une entrée cochère ainsi qu'un magasin en front de rue ;

Considérant qu'un permis de bâtir (référence 3122) a été autorisé en 1933 pour installer une véranda au rez-de-chaussée ;

Considérant que suite à l'analyse des éléments en notre possession, la situation de fait indique les éléments discordants suivants :

- la suppression du commerce au rez-de-chaussée,
- la modification de l'aspect de la façade avant,
- l'extension du rez-de-chaussée,
- la fermeture de la terrasse au 1^{er} étage,

- l'extension du 2^{ème} étage ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme (référence : 2017-8-10) tendant à mettre en conformité l'extension du rez-de-chaussée et la fermeture des terrasses a été refusée en date du 30/05/2017 ;

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 en ce que la profondeur du rez-de-chaussée dépasse le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (le n°127 de la rue du Tilleul) de +/- 1,15 m ;

Considérant que la construction excède les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ;

A l'art. 13 vu que la zone de cours et jardins présente une superficie perméable légèrement inférieure à 50% de sa superficie ;

- au titre II du RRU :

A l'art.10, le séjour du rez-de-chaussée présente une superficie vitrée de +/- 6,12 m² au lieu des 6,4 m² requis ;

A l'art.10, la chambre à coucher située au 1^{er} étage, en façade arrière, présente une superficie vitrée de +/- 1,26 m² au lieu des 1,92 m² requis ;

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/11/2018 au 10/12/2018 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Motivation :

Considérant que la demande de permis a été modifiée en cours de procédure et ce, suivant l'art.126/1 du CoBAT ;

Considérant que le demandeur ne souhaite plus diviser le bien en 2 unités de logements mais à le maintenir en unifamiliale ;

Considérant qu'une partie de l'annexe illicite du rez-de-chaussée sera démolie ;

Considérant que cette modification permet de réduire la dérogation à l'art.4 du titre I passant de 4 m à +/- 1,15 m ;

Considérant que la zone de cours & jardins actuellement entièrement imperméabilisée sera réaménagée de sorte à avoir une zone perméable plantée quasi conforme à l'art.13 du titre I du RRU ;

Considérant que le 2^{ème} étage laisse apparaître une ancienne terrasse (qui a été fermée) qui n'apparaît pas sur le plan approuvé de 1931 ;

Considérant que la fermeture des terrasses au 1^{er} & 2^{ème} étages a permis d'y installer une salle de douche ;

Considérant que contrairement à la demande initiale, il est proposé de démonter le châssis intérieur et de démolir l'allège ce qui permet d'augmenter l'éclairage naturel des chambres à coucher concernées ;

Considérant que la dérogation à l'art.10 du titre II du séjour est minime et donc acceptable (inférieure à 1 m²) ;

Considérant que celle qui concerne la chambre à coucher est acceptable (inférieure à 1 m²) ;

Considérant que la dérogation à l'art.13 du titre I du RRU et à l'art 44 du RCU en ce qui concerne la superficie perméable de la zone de cours & jardins est minime et donc acceptable ;

Considérant que le projet présente un rez-de-chaussée traversant de +/- 44 m² de superficie ;

Considérant que la suppression du commerce au profit de l'extension du logement est acceptable ;

Considérant de plus que la façade a été modifiée en conséquence, la vitrine commerciale a été supprimée au profit d'un châssis de fenêtre ;

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

La dérogation à l'art.4 et 13 du titre I ainsi que les dérogations à l'art.10 du titre II du RRU sont accordées.

La dérogation à l'art.44 du RCU est également accordée.