

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

Point n° 2 – 09h35

Demande de **Permis d'urbanisme**
Adresse du bien : **Rue Plaine d'Aviation 69**

Identité du demandeur : **Monsieur et Madame Celiktas/Karatmanli**
Rue Plaine d'Aviation 69 I 140 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 :

- **application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)**
- **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 26/11/2018 au 10/12/2018 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/antécédents :

Considérant que le service Urbanisme ne dispose à ce jour, d'aucun dossier d'archives concernant le bien ;

Considérant en revanche, que les informations cadastrales en notre possession et datant de la péréquation universelle de 1975, indiquent qu'il s'agit d'une maison unifamiliale construite entre 1900 et 1918 ;

Considérant qu'en comparant les informations et les vues aériennes (site brugis), il apparaît qu'une extension a été réalisée en zone de cours & jardins ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'extension du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;

Dérogations :

- **Au titre I du RRU**

A l'art.4, la construction, au rez-de-chaussée, dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ;

A l'art.13, la zone de cours et jardins est entièrement imperméabilisée ;

- **Au titre II du RRU**

A l'art.10, le séjour présente une superficie vitrée de +/- 5,14 m² au lieu des 8,6 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 qu'il s'agit d'une extension de +/- 12 m² de superficie ;

Considérant qu'elle comprend la cuisine ;

Considérant qu'elle permet d'étendre le rez-de-chaussée ;

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

Considérant qu'elle entraîne une dérogation à l'art.4 du titre I du RRU car la construction excède les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ;

Considérant que la zone de cours & jardins présente une superficie de +/- 19 m² entièrement imperméabilisée, en dérogation à l'art.13 du titre I du RRU ;

Considérant que cet état de fait n'améliore pas les qualités végétales, paysagères et esthétiques de l'intérieur de l'ilot, qu'au contraire, elles sont appauvries ;

Considérant que le bien se situe à proximité d'un immeuble d'angle, que vu la hauteur des constructions voisines, la zone de cours & jardins est enclavée ;

Considérant dès lors qu'il n'est pas envisageable d'exiger une zone plantée ;

Considérant que la dérogation relative à l'éclairage naturel du séjour est trop importante et n'est donc pas acceptable ;

Considérant qu'il est possible d'y pallier par l'installation d'une coupole au niveau de la toiture de l'annexe ;

Considérant que le bien concerne sa destination d'origine à savoir, un bien unifamiliale ;

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

Les dérogations au titre I du RRU (art.4 & 13) sont accordées.

Condition :

- Installer une coupole au niveau de la toiture de l'annexe. Celle-ci devra avoir une dimension suffisante pour rendre le séjour conforme à l'art.10 du titre II du RRU.