

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

Point n° 4 – 10h15

Demande de **Permis d'urbanisme**
Adresse du bien : **Rue Auguste De Boeck 47**

Identité du demandeur : **Monsieur Valentin Toubeau**
Kraaienbrokiaan 4 - 1860 Meise

Objet de la demande : **Exhausser l'immeuble d'un étage.**

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

Motif principal de l'enquête :

- **dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)**
- **dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)**
- **application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)**

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 :

Vu le permis de bâtir n°3124, autorisé le 12/04/1933 pour construire 6 maisons (rue Auguste de Boeck à l'angle de l'Avenue Henri Conscience);

Vu le permis de bâtir n°3792, autorisé le 21/01/1937 pour rehausser l'immeuble ;

Vu le permis de bâtir n°5547, autorisé le 03/05/1949 pour supprimer le garage au rez-de-chaussée ;

Vu le permis d'urbanisme n°2017-51, autorisé le 11/07/2017 pour mettre en conformité les transformations de l'immeuble et augmenter le nombre de logements ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à exhausser l'immeuble d'un étage afin de créer un logement supplémentaire (3 à 4) ;

Dérogations :

- Au titre I du RRU

A l'art.5, la hauteur projetée de la façade avant sera supérieure à celle des deux constructions mitoyennes ;

A l'art.6, vu le dépassement de la hauteur du profil mitoyen le plus haut ;

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'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que celles-ci portent principalement sur :

- la hauteur excessive du bâtiment par rapport aux constructions voisines,
- l'enclavement des jardins, la perte d'ensoleillement du côté des constructions situées avenue Henri Conscience ;

Avis d'autres instances :

Vu l'avis favorable conditionné du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 22/10/2018 dont référence T.**2017.0366**/2/APB/vh ;

Motivation :

Considérant que la demande porte sur l'ajout d'un étage afin de créer un 4^{ème} logement ;
Considérant qu'il s'agit d'un logement de +/- 48 m² de superficie et comprenant une chambre à coucher ;

Considérant que l'étage supplémentaire sera pourvu d'une finition en zinc de ton noir ;

Considérant que la dérogation à l'art.5 & 6 du titre I porte sur +/- 2,90 m ;

Considérant qu'elles ne peuvent être justifier et ce, pour les raisons suivantes :

- l'orientation de la parcelle n'est pas propice pour que l'immeuble puisse accueillir un étage supplémentaire sans porter préjudice aux constructions se situant du côté de l'avenue Henri Conscience. En effet que celles-ci subiront une perte d'ensoleillement,
- les constructions voisines présentent des gabarits moins élevés que l'immeuble concerné par la demande, la différence est d'autant plus importante en ce qui concerne les maisons situées du côté de l'avenue Henri Conscience,

Considérant qu'en situation de droit (permis n°2017-51), l'immeuble se compose comme suit :

- un studio de +/- 51 m² de superficie au rez-de-chaussée,
- un appartement à une chambre de +/- 50 m² au 1^{er} étage,
- un studio de +/- 38 m² au 2^{ème} étage ;

Vu le rapport plancher hors sol/superficie du terrain ;

Considérant que le projet va augmenter ce paramètre ;

Considérant qu'au vu des éléments précités, l'ajout d'un étage supplémentaire n'est pas adapté à la parcelle et ne respecte donc pas le bon aménagement des lieux ;

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