

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

### **Point n° 5 – 10h35**

Demande de **Permis d'urbanisme**  
Adresse du bien : **Avenue Henri Conscience 235**

Identité du demandeur : **Monsieur Luc Moreau**  
**Rue de la Sauvenière 17 - 6032 Mont-sur-Marchienne**

Objet de la demande : **mettre en conformité les transformations de l'immeuble.**

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

Motif principal de l'enquête :

- **application de l'art. 153 §2.al 2& 3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)**

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°3233, autorisé le 11/10/1933 pour construire un immeuble de commerce avec un logement ;

Vu le permis de bâtir n°3945, autorisé le 02/02/1938 pour modifier le commerce en logement ;

Vu le permis de bâtir n°6216, autorisé le 20/10/1953 pour construire une annexe au 2<sup>ème</sup> étage ;

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

- l'extension du rez-de-chaussée,
- l'extension du premier étage (extension et fermeture d'un balcon),
- la modification d'une toiture plate en terrasse au 2<sup>ème</sup> étage,
- l'aménagement d'un logement supplémentaire au 2<sup>ème</sup> étage,

#### Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la situation de fait précitée ;

### Dérogations :

- au règlement sur la bâtisse de 1975

A l'art.15, la construction, au rez-de-chaussée, excède les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur du terrain et dépasse les 20 m (+/- 20,52) ;

A l'art.19, le séjour du 1<sup>er</sup> étage présente un taux d'éclairage naturel inférieur à 1/5<sup>ième</sup> de sa superficie (2,33 m<sup>2</sup> au lieu des 4,9 m<sup>2</sup> requis) ;

A l'art.19, le studio présente un taux d'éclairage naturel légèrement inférieur à 1/5<sup>ième</sup> de sa superficie (4,6 au lieu de 4,74 m<sup>2</sup>) ;

### 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 ;

### Avis d'autres instances :

Vu l'avis favorable conditionné du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 24/04/2018 dont référence T.**2018.0379**/I/APB/dl ;

### Motivation :

Considérant que l'immeuble sera composé comme suit :

- un appartement de +/- 52 m<sup>2</sup> de superficie et comprenant une chambre à coucher, au rez-de-chaussée,
- un appartement de +/- 49 m<sup>2</sup> de superficie et comprenant une chambre à coucher, au 1<sup>er</sup> étage,
- un studio de +/- 28 m<sup>2</sup> de superficie au 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que l'extension litigieuse au rez-de-chaussée concerne la véranda et la salle de bains ;

Considérant que les informations cadastrales en notre possession datant de la péréquation universelle de 1975 indiquent l'existence de cette extension, ce qui signifie que la demande doit être analysée sur base de la réglementation applicable au moment de faits à savoir ; le règlement sur la bâtisse de 1975 ;

Considérant que suivant ledit règlement, l'extension du rez-de-chaussée entraîne une dérogation à l'art.15 en ce qu'elle excède les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur du terrain et qu'elle est légèrement supérieure à 20 m (+/- 20,52 m) ;

Considérant que cette dérogation est minime et donc acceptable ;

Vu l'antériorité des faits ;

Considérant que l'historique habitation indique que l'augmentation du nombre de logements de 2 à 3 unités a été réalisée postérieurement à l'arrêté de minime importance du 11/01/1996 mais avant l'adoption du RRU par le Gouvernement en date du 21/11/2006 ;

Considérant que la véranda est vétuste et qu'il est souhaitable de la remplacer afin d'avoir une installation conforme aux normes actuelles ;

Considérant que la cuisine intégrée à la pièce principale du séjour du logement du 1<sup>er</sup> étage présente un déficit important en termes d'éclairage naturel ;

Considérant que les logements des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages présentent un aménagement peu qualitatif ;

Considérant que trois logements pourraient s'envisager dans l'immeuble à condition de prévoir des logements correctement agencés ;

Considérant que l'immeuble nécessite une rénovation plus approfondie.

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