

Point n° 6 – 10:55

Demande de Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Avenue Notre-Dame 101

Identité du demandeur : Monsieur et Madame **Ozdemir-Koc**
Rue George Lacroix 52 - **1830 Machelen**

Objet de la demande : Mettre en conformité l'extension et le rehaussement d'un immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial

Nature de l'activité principale : **logement**
Situation urbanistique :
PRAS : zone d'habitation, en liseré de noyau commercial

Motif principal de l'enquête :

- **dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)**
- **dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)**
- **application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)**

L'enquête publique se déroule **du 22/04/2019 au 06/05/2019 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, ainsi qu'en bordure d'un liseré de noyau commercial 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 la situation de droit indique un immeuble de type R+2+T, avec rez-de-chaussée commercial, autorisé par permis de « bâtir » en date du 17/04/1935 (dossier n° 3455) ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été refusé en date du 10/09/2002 pour la modification d'un commerce, une boulangerie, en commerce de services - internet/téléphone/fax, (dossier n° 2002-81) ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été octroyé en date du 17/09/2002 pour la modification d'utilisation d'une boulangerie en commerce d'alimentation générale (dossier 2002-087) ;

Considérant qu'un PV d'infraction a été dressé en date du 22/04/2003 pour le changement d'utilisation d'un commerce en commerce de nuit ;

Considérant que la modification du permis d'urbanisme 2002-087 pour l'installation de trois cabines téléphoniques dans le commerce d'alimentation a été refusée par le Collège en date du 07/10/2003 ;

Considérant que la situation cadastrale fait état de d'un immeuble de type R+3+T avec la couverture totale de la parcelle, au niveau du rez-de-chaussée, le rehaussement de la toiture, le maintien de la fonction commerciale au rez-de-chaussée et des logements aux étages ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'extension et le rehaussement de l'immeuble, l'augmentation du nombre de logements de deux à trois unités tout en maintenant la fonction commerciale au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande porte plus particulièrement sur la modification du gabarit de l'immeuble ;

Dérogations :

Au titre I du RRU

A l'art.4, l'extension du rez-de-chaussée couvre toute la parcelle et la construction du 3^{ème} étage dépasse la profondeur des constructions mitoyennes ;

A l'art. 6, la toiture dépasse la hauteur des profils mitoyens ;

A l'art.13, la zone de cours & jardins est totalement imperméabilisée ;

Au titre II du RRU

A l'art. 8, pour les appartements aux 1^{er} et 2^e étages, en ce que la pièce où se situe le WC donne directement sur la cuisine/séjour ;

A l'art. 10, par le fait que le séjour du 3^{ème} étage présente une superficie nette éclairante de 3,80 m² au lieu des 6,30 m² requis ;

A l'art. 10, pour les appartements aux 1^{er} et 2^e étages, en ce que les séjours avec cuisine intégrée ne font pas 28 m² (+/- 24m²) ;

Aux art.17 & 18 vu l'absence des locaux pour entreposer les véhicules deux-roues et voitures d'enfants ainsi que le matériel de nettoyage ;

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/04/2019 au 06/05/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Avis d'autres instances :

Vu l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 29/11/2018 dont référence : T.2005.0136/4/APB/vh et les remarques y afférentes ;

Motivation :

Vu le plan régional d'affectation du sol dénommé PRAS ;

Vu les règlements régional et communal d'urbanisme dénommés RRU et RCU ;

Considérant que la demande vise à installer une boulangerie, avec ateliers accessoires, au rez-de-chaussée d'un immeuble dont un commerce de même nature fût déjà exploité précédemment ;

Considérant qu'au vu de la situation de la parcelle, dans un intérieur d'îlot d'angle formé par les avenues Notre-Dame et H. Conscience, ainsi qu'au vu des murs de clôtures qui entourent l'arrière de la parcelle, la couverture de celle-ci ne porte pas atteinte aux parcelles voisines ;

Considérant également qu'au vu de l'affectation du rez-de-chaussée, un commerce avec atelier, la couverture de la parcelle est davantage justifiée et les dérogations aux art. 4 et 13 du RRU, en matière de profondeur d'imperméabilisation de la parcelle, sont acceptables ;

Considérant qu'au vu de la situation de l'immeuble, en bordure d'un angle de deux voiries et face à un rond-point, le rehaussement de la toiture ainsi que de la corniche restent harmonieux par rapport à l'ensemble des constructions qui entourent le rond-point ;

Considérant que la construction de droite, le long de l'avenue Notre-Dame, peut être considérée comme anormalement basse par rapport à l'ensemble des immeubles voisins, que la dérogation à l'art. 6 du RRU est donc acceptable ;

Considérant dès lors que le gabarit, en situation de fait, s'accorde avec la typologie des constructions voisines ;

Considérant que le rehaussement de l'immeuble a eu pour but d'aménager un troisième logement, qu'au-delà du rehaussement de l'immeuble les balcons des 1^{er} et 2^{ème} étages ont été fermés ;

Considérant que la situation de fait présente des logements à trois et quatre chambres, aux superficies totalement insuffisantes par rapport aux normes d'habitabilité actuelles (chambres de 5,76 m², 6,76 m², 7,20 m²...) ;

Considérant que le projet présente le réaménagement des trois logements existants comme suit :

- Un logement à une chambre aux 1^{er} et 2^{ème} étages ,
- Un logement à deux chambres, en duplex, au 3^{ème} étage et dans les combles,

Considérant que la dérogation au titre II du RRU relatif au taux d'éclairage dans le séjour du 3^{ème} étage n'est pas minime et doit être diminuée, voire supprimée ;

Considérant qu'un agencement intérieur davantage orienté vers l'espace ouvert cuisine et séjour, voire la suppression du dressing, pourrait améliorer l'éclairage de la pièce de vie ;

Considérant que les dérogations à l'art. 10 du titre II du RRU concernant la superficie des séjours aux 1^{er} et 2^e étages sont acceptables dans la mesure où la situation projetée tend à améliorer la situation de droit ;

Considérant qu'afin de pallier aux dérogations à l'art. 8 du titre II du RRU, un sas doit être entre la salle de bain et le séjour aux 1^{er} et 2^e étages ;

Considérant que l'augmentation du nombre de logements de deux à trois unités n'est pas excessive, que le projet s'inscrit dans une démarche d'amélioration des logements actuels ;

Considérant que la couverture totale de la parcelle peut être compensée par une finition plus adéquate des toitures plates du rez-de-chaussée, par ex. : « verdurisation » ou lestage en gravier ;

Considérant que la superficie du commerce, y compris les ateliers s'élève à 82,29 m², en conformité avec les prescriptions particulières du PRAS, en zone d'habitation et le long d'un liseré de noyau commercial,

Considérant que l'atelier d'une boulangerie peut-être soumis à permis d'environnement dans le cas où la force motrice des installations est supérieure à 2Kw (rubriques 23A et 23B).

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

Les dérogations au titre I – art. 4 – 6 - 13 du règlement régional d'urbanisme sont acceptées.

Conditions :

- Revoir l'agencement intérieur du 3^{ème} étage afin d'éclairer davantage le séjour ; réunir la chambre et le bureau sous combles conformément au titre II du RRU ;
- Revoir l'aménagement intérieur des 1^{er} et 2^{ème} étages en déplaçant la cuisine en lieu et place du bureau et de prévoir un hall d'entrée avec sas en lieu et place de la cuisine.
- Réaliser une toiture verte, sur les toitures de l'extension du rez-de-chaussée.