

## **REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 16/05/2019**

### **Point n° 1 – 09:15**

Demande de Permis d'urbanisme  
Adresse du bien : Avenue Jules Bordet 140

Identité du demandeur : Monsieur **Jonathan Ferrera**  
Tortelduivenstraat 17 à **3078 Everberg**

Objet de la demande : Installer une crèche, créer des logements et rehausser l'immeuble d'un étage

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

Situation urbanistique :

PRAS : zone de forte mixité, le long d'un espace structurant

PPAS : n° 160 « Bordet » AGRBC 09/07/1992 – zone d'habitation, d'annexe et de recul

Motif principal de l'enquête :

- **application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas : Implantation, gabarit, esthétique)**

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 de forte mixité, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement en date du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il se situe également en zone d'habitation, d'annexe et de recul du plan particulier d'affectation du sol en vigueur (n° 160 « Bordet ») ;

#### Situation de droit :

Vu le permis de bâtir n°1999-80, autorisé le 27/12/1999 pour la construction d'un immeuble de bureaux ;

#### Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à installer une crèche, créer des logements et rehausser l'immeuble d'un étage ;

#### Dérogations :

##### **Au PPAS**

En ce qui concerne l'esthétique de la construction

##### **Au titre II du RRU**

A l'art.10, la chambre à coucher du logement situé au 1<sup>er</sup> étage, en façade arrière, présente un taux d'éclairement naturel de +/- 2 m<sup>2</sup> au lieu des 2,84 m<sup>2</sup> requis ;

A l'art.10, le séjour du logement situé au 2<sup>ème</sup> étage, en façade avant, présente un taux d'éclairement naturel de +/- 3,75 m<sup>2</sup> au lieu des 6 m<sup>2</sup> requis ;

A l'art.16, 17 & 18 vu l'absence de local de service ;

#### 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 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 21/03/2019 dont référence CP.1999.1049/3/ABM/vh ;

#### Motivation :

Considérant que la situation de droit fait état d'un immeuble aménagé comme suit :

- du -I au +I, un showroom et des bureaux
- au 2<sup>ème</sup> étage, un logement

Considérant que la demande vise concrètement à :

- installer une crèche au rez-de-chaussée de l'immeuble
- modifier la destination du 1<sup>er</sup> étage (anciennement bureaux) en 2 unités de logements
- diviser le logement du 2<sup>ème</sup> étage afin de créer 2 unités de logements
- rehausser l'immeuble d'un étage afin de créer 1 unité de logement

Considérant que le nombre de logements sera porté à 5 ;

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions de la zone d'habitation du PPAS en ce qui concerne les affectations projetées ;

Considérant en revanche que le projet présente une dérogation au PPAS en ce concerne l'esthétique. En effet, ce dernier stipule que :

« Les façades principales et latérales de chaque immeuble sont construites en matériaux identiques, tant en ce qui concerne leur nature que leur couleur ».

Considérant que la rehausse sera pourvue d'un crêpi de ton anthracite, que ce dernier n'est pas repris dans la liste des matériaux autorisés pour le traitement des façades ;

Considérant que cette proposition s'accorde avec la façade arrière (les niveaux inférieurs sont revêtus de briques de ton anthracite) ;

Considérant que le plan de réalisation du 1<sup>er</sup> étage, en façade arrière, présente une erreur, il n'y a qu'une seule baie de fenêtre pour la chambre à coucher et non deux ;

Considérant que le plan de réalisation du 2<sup>ème</sup> étage, en façade avant, présente une erreur, il manque une baie de fenêtre au niveau du séjour ;

Considérant que le revêtement actuel de la façade avant au 2<sup>ème</sup> étage (tôle métallique), sera supprimé au profit d'un crêpi de ton anthracite ;

Considérant que le bardage en tôle métallique de la façade latérale sera également supprimé au profit du crêpi de ton anthracite ;

Vu la sobriété de la teinte choisie ;

Considérant néanmoins que le traitement de la façade avant (principalement en ce qui concerne le 1<sup>er</sup> étage) devra être retravaillé en fonction de sa nouvelle destination de logement ;

Considérant que la rehausse projetée est conforme au titre I du RRU ;

Considérant qu'elle viendra s'aligner au bâtiment mitoyen (le n° I38) ;

Considérant que l'immeuble sera composé de quatre logements d'une chambre à coucher et d'un logement de deux chambres à coucher ;

Vu le peu de mixité dans l'offre des logements ;

Considérant qu'un maximum de 4 logements pourraient être autorisés ;

Considérant que le logement du dernier étage disposera d'une terrasse de +/- 36 m<sup>2</sup> de superficie en façade avant ;

Considérant qu'elle n'est pas conforme au code civil. En effet, elle opère un recul (par rapport au n° I38) inférieur au Im90 requis ;

Considérant que chaque logement dispose d'une cave en sous-sol ;

Considérant que le plan indique un local pour les ordures ménagères en sous-sol ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser s'il s'agit d'un local à disposition de la crèche ou des habitants de l'immeuble ;

Considérant que 6 emplacements de stationnement extérieurs sont disponibles et qu'il y a lieu d'en attribuer un par logement ;

**Avis : FAVORABLE majoritaire sous conditions en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme (DU).**

**Avis minoritaire : Le représentant de la DU s'abstient.**

Conditions :

- prévoir un maximum de 4 logements, conformes au RRU,
- attribuer un emplacement de parking par logement (le préciser sur plan),
- prévoir deux locaux destinés aux ordures ménagères (l'un pour la crèche et l'autre pour les habitants de l'immeuble),
- retravailler l'aspect de la façade avant (principalement au niveau du 1<sup>er</sup> étage pour qu'il coïncide avec la destination logement) et corriger les plans en ce qui concerne les baies de fenêtres,
- rendre la terrasse située au dernier étage, conforme au code civil en opérant un retrait d'Im90 du côté du bâtiment mitoyen,
- adapter l'avis du SIAMU du 21/03/2019.