

7. Dossier PU-37250 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur et Madame RAHHAOUI - BELHAJ
<u>LIEU</u>	RUE DE LEVALLOIS-PERRET 10
<u>OBJET</u>	la construction d'une maison unifamiliale (R+2)
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation - Permis de Lotir n°105
<u>ENQUETE</u>	du 12/06/2018 au 26/06/2018 – 1 courrier dont 2 demandes d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;
 Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;
 Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
 Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir ;
 Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997 ;
 Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation ;
 Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame RAHHAOUI - BELHAJ pour la construction d'une maison unifamiliale (R+2), **Rue de Levallois-Perret 10** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 12/06/2018 au 26/06/2018** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir)

Considérant **que 1 courrier de remarques avec double demandes d'être entendu** a été introduit lors de l'enquête publique ;

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concerne une maison unifamiliale ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du permis de lotir PL-105, autorisé en date du 06/11/2017 ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'une maison unifamiliale (R+2) ;
 Considérant que le bien se présente aujourd'hui comme une parcelle libre et constructible ; que le terrain s'étend sur une surface de 156m² et qu'il est entouré, de part et d'autre, par deux constructions mitoyennes « en attente » ;
 Considérant que le projet vise à construire une maison unifamiliale de 4 chambres ; qu'elle se compose d'un rez-de-chaussée et deux étages et qu'elle propose une surface habitable de 225m² ;
 Considérant que le bien est soumis au permis de lotir PL-105 qui cadre les possibilités de construction sur la parcelle ; que le gabarit répond, en hauteur et façade avant, aux prescriptions en vigueur ; que la profondeur dépasse toutefois, sur son mitoyen droit, pour les rez-de-chaussée et 1^{er} étage, la mesure autorisée de 10m56 ; qu'un courrier de remarques du voisin concerné (n°12) souligne cette dérogation et demande un alignement strict des constructions pour un impact réduit sur son immeuble ; que la réalité des alignements ne correspond cependant pas tout à fait, selon les plans fournis, au plan du PL-105 et que son respect strict impliquera de petits décrochements qui ne sont pas très favorables en terme d'architecture ; qu'il est dès lors convenu entre tous et accepté par la commission de concertation de s'accrocher, pour les deux premiers niveaux (rez-de-chaussée/+1) de la façade arrière, à la profondeur existante du voisin de droite (n°12) ;
 Considérant que cette nouvelle profondeur déroge légèrement (+/- 55cm) au permis de lotir PL-105 ; qu'elle s'accorde cependant de manière plus qualitative à son cadre environnant et qu'elle est autorisable via l'art. 155 du CoBAT et les possibilités justificatives de la zone contiguë ; qu'elle est dès lors acceptable ;



Considérant que le 2^e étage s'aligne lui déjà aux constructions voisines ; qu'il s'intègre dans les 7m66 autorisés par le permis de lotir (PL-105) ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de sous-sol ; que la maison ne dispose pas non plus de grenier alors que les surfaces de rangement sont toujours importantes, et aussi dans le cadre des grands logements ; que le plan prévoit toutefois un local buanderie et un garage au niveau du rez-de-chaussée et que la demande est dès lors acceptable ;

Considérant que le courrier de remarques établi par les voisins souligne également une volonté d'indépendance des constructions (murs mitoyens, fondations,...) et d'un état des lieux avant travaux par un expert ; que l'architecte et le demandeur confirment ses deux points en séance ;

Considérant que le rez-de-chaussée reprend, dans son organisation intérieure, l'entrée de la maison, un garage et une partie du séjour (cuisine + salle à manger) en relation directe avec le jardin ; que le 1^{er} étage reprend une grande chambre avec dressing et salle de bain ainsi que la deuxième partie du séjour (salon) ; que le 2^e étage reprend 3 chambres pour enfants et une deuxième salle de bain ; que l'ensemble répond au Titre II du RRU ; que le projet apparaît fonctionnel et qu'il peut dès lors être considéré comme respectant un bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'une limitation de la profondeur ne modifie pas significativement l'organisation intérieure du bien ; que le séjour et la chambre concernés présenteront toujours une surface conforme et confortable ;

Considérant que ni les plans, ni le formulaire de demande ne renseignent par contre l'installation d'une citerne d'eau de pluie ; qu'elles sont pourtant exigées par le RRU (Titre I, art.16) et le PL-105 ; qu'elles répondent directement à l'économie d'énergie et à l'empreinte écologique des constructions sur la planète ; que les nouveaux bâtiments doivent s'équiper des techniques modernes et qu'il y a dès lors lieu de prévoir un réservoir de récupération, correctement dimensionné en fonction des apports et des besoins, pour une réutilisation des eaux pluviales dans le bâtiment ;

Considérant que le projet ne prévoit non plus rien de plus qu'une étanchéité visible pour la finition des toitures ; que le projet ne tend pas à l'installation de terrasses sur les nouvelles plateformes et que les toitures plates créées restent inaccessibles ; que, pour une meilleure intégration à son environnement et la préservation des intérieurs d'îlot, il est important de privilégier autant que possible la végétation plutôt que des revêtements sombres, visibles de tous ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir la réalisation d'une toiture verte, au minimum sur la toiture plate basse de la partie arrière ;

Considérant que les matériaux prévus en façade avant respectent également les prescriptions du permis de lotir (PL-105) ; que cette dernière est composée d'une plinthe en pierre bleue et d'un parement en briques rouges ; que les châssis sont prévus en PVC de ton gris anthracite ; que la commission souligne peut-être un manque de qualité pour le niveau du rez-de-chaussée ; que le demandeur mentionne en séance une volonté de présenter quelque chose de plus travaillé et plus recherché (type de brique, encadrement, alignement des baies, matériaux...) et qu'il y a dès lors lieu de faire une nouvelle proposition au service de l'urbanisme ;

Considérant que l'installation des descentes d'eau de pluie est prévue en façade arrière ;

Considérant que la terrasse reprise sur les plans présente une surface inférieure à 30m² et que le reste du jardin apparaît planté en pleine terre ; que le demandeur confirme en séance la volonté d'y aménager une série de plantations et que la commission demande d'y prévoir un arbre indigène, suivant un respect du code rural, et au dimensionnement adapté à la taille du jardin ;

Considérant que les clôtures latérales sont par contre reprises en béton ; que le permis de lotir prévoit pourtant l'installation de haies vives (max. 2m de haut) entre les parcelles ; que la construction de la parcelle est une occasion pour améliorer la situation existante et respecter les prescriptions du permis de lotir ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

Article 1

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE** ~~à l'installation~~ sur le projet à condition d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- revoir les plans des rez-de-chaussée et 1^{er} étage pour un alignement arrière à la profondeur actuelle du voisin de droite (n°12 – rez-de-chaussée) ;
- prévoir un réservoir de récupération, correctement dimensionné par rapport aux apports et besoins, pour une réutilisation des eaux pluviales dans le bâtiment ;
- prévoir la réalisation d'une toiture verte sur la toiture plate basse de la partie arrière ;
- faire une nouvelle proposition de dessin pour la façade avant au service de l'urbanisme, suivant la volonté du demandeur (type de brique, encadrement, alignement des baies, matériaux...) ;
- prévoir la plantation d'un arbre indigène, suivant un respect du code rural, et au dimensionnement adapté à la taille du jardin ;
- remplacer les palissades existantes de clôture (entre parcelles voisines n°8-12) par des haies vives (max. 2m de haut) ;

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- veiller à la bonne exécution des travaux, en accord avec les voisins, par rapport aux techniques constructives et autre, suivant les règles de l'art ;

DELEGUES

A.A.T.L.

A.A.T.L. / MONUMENTS ET SITES

SDRB (CITYDEV)

I.B.G.E.

ADMINISTRATION COMMUNALE

SIGNATURES

ABSTENTION



