

## **REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 22/05/2025**

### **Point n° 04 – 10h10**

Demande de : Permis d'urbanisme  
Adresse du bien : Rue Frans Van Cutsem 66

Objet de la demande : Construction de 4 appartements, 2 duplex, 1 maison unifamiliale et 7 emplacements de parking au sous sol.

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

Situation urbanistique :

PRAS : zone d'habitation

PL : le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir (PL) 140 délivré le 30/06/2011- LOT n° 5

Motif principal de l'enquête :

- **application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)**
- **déroptions à un permis de lotir**
- **dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)**

L'enquête publique se déroule **du 28/04/2025 au 12/05/2025 inclus.**

---

### **AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :**

#### Repérage :

Vu que le bien se situe en zones d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement en date du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est compris dans le périmètre du permis de lotir n°140 délivré en date du 14 juin 2011 et en constitue le lot n°5 ;

#### Situation de droit/de fait/antécédents :

Vu qu'un permis de lotir (PL) 140 a été octroyé, en date du 14/06/2011 ;

Vu qu'un permis d'urbanisme 2011-114-10 a été octroyé, en date du 31/01/2012, pour construire 4 maisons unifamiliales sur les lots 1 à 4 et démolir l'immeuble existant sur le lot 5 ;

#### Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à construire 4 appartements, 2 duplex, 1 maison unifamiliale et 7 emplacements de parking au sous sol ;

Considérant plus particulièrement que le programme de logement se compose de :

- un immeuble de logements comprenant :

- au +0 : un appartement de 1 chambre avec jardin,
- au +1 : - un appartement de 2 chambres avec 1 terrasse,  
- un appartement de 3 chambres avec 1 terrasse,
- au +2 : un appartement de 3 chambres avec 1 terrasse,
- au +2/+3 : un duplex de 4 chambres avec 1 terrasse,
- au +3/+4 : un duplex de 4 chambres avec 1 terrasse,
- une maison unifamiliale 3 façades de 4 chambres avec jardin ;

#### Dérogations :

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU),

- TITRE I, ARTICLE 5 : rue Frans Van Cutsem, la hauteur de la façade dépasse de plus de 3,90 m la hauteur du voisin contigu la plus haute (n°64) qui par ailleurs n'est ni anormalement basse, ni anormalement haute par rapport à la hauteur des constructions environnantes,
- TITRE I, ARTICLE 6 : rue Frans Van Cutsem, la hauteur de la toiture dépasse de 1,00 m la hauteur du voisin contigu le plus haut (n°64) sans retrait de 3,00 m ;
- TITRE II, ARTICLE 16 : absence de local pour les poubelles,
- TITRE IV, ARTICLE 5 et 6 : les niveaux des seuils des portes d'entrée et l'inclinaison de la rampe d'accès PMR ne sont pas renseignés,
- TITRE IV, ARTICLE 7 : nombre de parking PMR (1 au lieu de minimum 2)
- TITRE IV, ARTICLE 9 :
  - au sous-sol, largeur du couloir vers les caves (1,00 m au lieu de minimum 1,50 m),
  - au +1, +2 et +3 : sas communs et paliers (aires de giration inférieures à un diamètre de 1,50 m)
- TITRE IV, ARTICLE 10 : longueur des murs dans le prolongement de la poignée de porte inférieure à 0,50 m
  - locaux communs au sous-sol,
  - caves au sous-sol,
  - +1, +2, +3 : sas ascenseurs et entrée des logements ;
- TITRE VIII, ARTICLE 3 : la pente de la rampe sur les 5 premiers mètres est de 8% et 18% au lieu de minimum 4% ;

Considérant que la demande déroge au règlement communal d'urbanisme (RCU)

- ARTICLE 43 : la largeur du chemin d'accès vers le logement unifamilial présente une emprise supérieure au stricte nécessaire,
- ARTICLE 44 : moins des 2/3 de la superficie de la zone de cours et jardins est en pleine terre ;

Considérant que la demande déroge au permis de lotir (PL) I40,

- ARTICLE A3 : le plan de bornage n'est pas joint au permis d'urbanisme,
- ARTICLE B.5 : à l'angle des rues Fonson et Frans Van Cutsem, la largeur de la zone de recul est inférieure à 3,00 m (2,71 m) avec une largeur de trottoir de 1,30 m ;

- ARTICLE B.7 : à l'angle des rues Fonson et Frans Van Cutsem, la hauteur de façade du gabarit de type R+3+T est égale à 12,06 m au lieu de maximum 9,30 m,
- ARTICLE B.7 : rue Fonson, la hauteur de façade du gabarit de type R+2+T est égale à 8,90 m au lieu de maximum 6,50 m,
- ARTICLE B.8 : l'aluminium prévu pour recouvrir la toiture n'est pas un matériau autorisé,
- ARTICLE B.9 : le nombre de parking prévu (7) est inférieur au nombre de logements de l'ensemble du lotissement (lots 1 à 5),
- ARTICLE B.10 : absence d'un soubassement en pierre bleue, les bardages en aluminium ne sont pas autorisés, la couleur du « crépi de ton clair » n'est pas précisée, le matériau de la descente d'eau pluviale n'est pas précisé, le matériau de la corniche n'est pas précisé,
- ARTICLE B.11 : moins de la moitié de la surface de la zone de cours et jardins (32,8 m<sup>2</sup> au lieu de minimum 43,5 m<sup>2</sup>) et de la zone de recul (53,10 m<sup>2</sup> au lieu de minimum 55,00 m<sup>2</sup>) sont en pleine terre,
- ARTICLE B.12 : le mur mitoyen entre la rue Fonson et la zone de recul (= servitude de passage entre les lots) n'est pas conservé et les clôtures (matériaux et hauteurs) ne sont pas précisées,
- ARTICLE B.16 : sur la base de S = 415 m<sup>2</sup> renseignée dans l'Annexe I (au lieu de S = 438 m<sup>2</sup> prévue dans le permis de lotir) les superficies dépassent les taux maximaux à atteindre en ce que :
  - P = 997,00 m<sup>2</sup> au lieu de maximum 680,00 m<sup>2</sup>
  - P/S = 2,40 au lieu de maximum 1,55
  - E = 269,00 m<sup>2</sup> (et non pas 172,00 m<sup>2</sup> comme renseigné dans l'Annexe I) au lieu de maximum 174,75 m<sup>2</sup>
  - E/S = 0,64 au lieu de maximum 0,39
  - L = 7 au lieu de maximum 6
  - S/L = 59,2 au lieu de minimum 73 ;

#### L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/04/2025 au 12/05/2025 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

#### Avis d'autres instances :

Vu que l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente, demandé en date du 03/04/2025, n'a pas encore été reçu ;

#### Motivation :

##### • **Programme et gabarit**

Considérant que le projet a l'avantage de refermer le front bâti sur un terrain d'angle laissé en friche depuis au moins juillet 2013 (Google Street View) ;

Considérant que la demande présente une mixité intéressante de logements avec une majorité de logements de 3 ou 4 chambres répondant ainsi aux besoins en grands logements des Everois ;

Considérant néanmoins que le permis de lotir (PL) 140 dans lequel la demande s'insère (lot 5) avait fixé des taux de densification sensiblement inférieurs à ceux du présent projet ;

Considérant dès lors que les dérogations au permis de lotir, en ce qui concerne la densification, sont importantes et, de plus, entraînent des dérogations en termes de gabarits, de perméabilité des sols, de mobilité et d'aménagement des espaces communs ;

Considérant que

- la différence de hauteur entre la nouvelle construction et l'immeuble contigu à front de rue Frans Van Cutsem (n°64),
- la forme des toitures posées sur un volume parallélépipédique,
- le pignon aveugle cette toiture dans la perspective de la rue du Biplan,
- l'inversion de l'orientation des brisis (en façade arrière plutôt qu'en façade avant comme pour les maisons des n° 46-52 rue Fonson),
- la quasi-verticalité des versants avant des toitures,
- les dérogations au permis de lotir (PL) 140 quant aux matériaux visibles depuis l'espace public,

ne présentent pas un raccord harmonieux avec les constructions environnantes ;

Considérant que s'agissant d'un bien compris dans un lotissement, il y a lieu de transmettre un avertissement aux copropriétaires des lots 1 à 4 du lotissement de l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme ;

#### • **Habitabilité**

Considérant que tous les logements sont bi ou tri-orientés et présentent des aménagements qualitatifs ;

Considérant que tous les logements disposent d'un espace extérieur (jardin ou terrasse) ;

Considérant néanmoins qu'une seule terrasse de 5,88 m<sup>2</sup> est insuffisante pour les logements de 3 ou 4 chambres ;

Considérant que le bon aménagement des lieux n'est pas rencontré en ce que des mutuelles servitudes de distances, entre le n° 52 rue Fonson et le jardin de la maison unifamiliale, sont engendrées du fait des fenêtres existantes dans le mur pignon du n°52 rue Fonson ;

Considérant qu'il y a lieu de se conformer à la condition émise dans le cadre du permis d'urbanisme 2011-114-10 et de prévoir, à front de rue Frans Van Cutsem, des boîtes aux lettres pour tous les logements du lotissement (lots 1 à 5) ;

#### • **Environnement et mobilité**

Considérant qu'il y a lieu de prévoir, et de renseigner dans l'Annexe I et sur les plans, au moins un emplacement de stationnement de vélo par chambre du lot 5 ;

Considérant que bien que, d'une part, le plan communal de développement (PCD) et d'autre part, le règlement régional d'urbanisme situent le bien, respectivement, dans une zone de bonne accessibilité en transports en communs et, en zone A très bien desservie en transports en commun, il y a lieu, vu l'inaccessibilité en voiture de la rue Fonson, de se conformer au permis de lotir (PL) 140 et de prévoir pour chacun des logements du lotissement un emplacement de parking ;

Considérant que la couleur anthracite (gris foncé) de la toiture et des bardages en aluminium contreviennent aux bonnes pratiques en ce qui concerne la lutte contre le réchauffement climatique en milieu urbain ;

Considérant le nombre important de dérogations ;

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