

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 24/09/2026

Point n° 01 – 09:00

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Avenue Guillaume Van Leeuw 34

Objet de la demande : mettre en conformité les travaux réalisés (extensions, ajout d'un logement supplémentaire) et rehausser l'immeuble

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

Motif principal de l'enquête :

- **application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)**
- **dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)**
- **dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)**
- **application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)**

L'enquête publique se déroule **du 31/08/2026 au 14/09/2026 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 5205, autorisé le 13/11/1946 pour reconstruire une maison sinistrée ;

Considérant que la situation de fait indique les discordances suivantes :

- L'extension du rez-de-chaussée,
- L'extension du 1^{er} étage et la création d'une terrasse,
- L'augmentation du nombre de logements (2 à 3),
- La modification de l'aspect de la façade avant (remplacement de la menuiserie extérieure) ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la situation de fait précitée et également à rehausser l'immeuble afin d'y ajouter un 3^{ième} logement ;

Dérogations :

- Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne
- Art. 6 Toiture d'une construction mitoyenne
- Application de la 0.6 du PRAS
- Application de la 2.5.2° du PRAS
- Art.10, 16, 17 & 18 du titre II du RRU

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31/08/2026 au 14/09/2026 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 03/07/2026 réf : PU/2026.0447/1/CP ;

Motivation :

Considérant que la situation de droit indique un immeuble de 2 logements ;
Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'extension réalisée au rez-de-chaussée, qu'il s'agit d'une ancienne cour de +/- 11,50 m² qui a été couverte ;
Considérant que cette extension permet de refermer une dent creuse et d'aligner la façade, au niveau du rez-de-chaussée ;
Considérant qu'elle n'a pas d'incidence sur le taux d'imperméabilisation de la parcelle ;
Considérant qu'elle est conforme au titre I et II du RRU ;
Considérant qu'elle permet d'étendre le logement du rez-de-chaussée, lui offrant ainsi un séjour entièrement ouvert vers la zone de cours et jardins ;
Considérant que pour ce faire, des travaux touchant à la structure/stabilité ont été réalisés au rez-de-chaussée, l'ancien mur de façade qui délimitait l'ancienne cuisine et arrière cuisine a été démoli ;
Considérant que la profondeur de droit du profil des constructions mitoyennes renseignée sur les plans est erronée ;
Considérant en effet que la profondeur de droit (au rez-de-chaussée) du n°36 est portée à 14,30 m ;
Considérant que celle du n°32 est portée à 13,50 m ;
Considérant que les plans devront être modifiés en indiquant la profondeur de droit des constructions mitoyennes ;
Considérant que la chambre à coucher dudit logement est dérogatoire à l'art 10 du titre II du RRU avec +/- 2,40 m² de superficie vitrée au lieu des 3 m² requis ;
Considérant que cette dérogation peut être acceptable dans la mesure où la situation de droit indiquait qu'il s'agissait d'une chambre à coucher (ouverte sur la salle à manger) ;
Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'extension du 1^{er} étage et la création d'une terrasse ;
Considérant qu'il s'agit d'une extension de +/- 7,68 m² et d'une terrasse de +/- 3.30 m² ;
Considérant que, d'après les plans, le mur mitoyen avec le n°32 présente un rehaussement d'environ 1,20 m sur une profondeur d'environ 0,80 m ;

Considérant que cet état de fait entraîne une dérogation à l'art.4 et 6 du titre I du RRU en dépassant le profil mitoyen le plus profond et le plus haut ;
Considérant de plus que ladite terrasse n'est pas conforme au code civil et entraîne des vues droites vers la parcelle voisine ;
Considérant que la demande vise à mettre en conformité la modification de l'aspect de la façade avant en ce qui concerne le remplacement des châssis ;
Considérant qu'autant la division que le matériau ou la couleur, diffèrent de la situation de droit qui indiquait du bois brut ;
Considérant qu'il s'agit de pvc de ton blanc, que la porte d'entrée est en bois de couleur foncée ;
Considérant que la demande vise également à rehausser l'immeuble au niveau des combles afin d'augmenter le nombre de logements (2 à 3) ;
Considérant qu'au niveau de la rehausse du côté de la façade avant, elle s'implante entre les 2 constructions mitoyennes, dans le prolongement de la façade actuelle ;
Considérant qu'elle sera parachevée d'un bardage en bois de ton gris et d'un châssis en pvc blanc à quatre vantaux ;
Considérant que le logement nouvellement créé ne dispose d'aucun espace extérieur ;
Vu l'absence de local de services ;
Considérant que l'immeuble ne présente qu'environ 236 m² destinés à l'habitation et que le projet aboutit à trois logements d'une seule chambre à coucher;
Considérant que, compte tenu de la superficie globale de l'immeuble destinée au logement, de l'absence de local de services, de l'absence d'espace extérieur pour le logement nouvellement créé et de l'absence de diversité dans la typologie des logements projetés, l'augmentation du nombre de logements de deux à trois unités entraîne une densification excessive de l'immeuble et ne répond pas au principe de bon aménagement des lieux ;
Considérant qu'un projet prévoyant un maximum de deux unités de logements dont une en duplex pourrait faire l'objet d'une nouvelle analyse ;

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

Ces conditions ont pour conséquence que le collège des bourgmestre et échevins devra faire application de l'article 191 du CoBAT (demande de modifier les plans).

Le CoBAT prévoit toutefois que le demandeur, en application de l'article 126/1, peut notifier le collège des bourgmestre et échevins, de son intention de modifier d'initiative sa demande de permis par lettre recommandée.

A compter de la date de l'envoi du courrier recommandé, le demandeur dispose d'un délai de 6 mois pour introduire ses plans modifiés auprès du collège des bourgmestre et échevins. Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

Considérant qu'afin de respecter les conditions émises dans l'avis ci-dessus il convient à minima de :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les conditions et demande décrites ci-dessus;
- d'indiquer et de dater les modifications ;
- de modifier les formulaires en conséquence (PEB, Annexe I, INS...);