

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 21/05/2026

Point n° 02 – 09h20

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue Jean-Baptiste Mosselmans 18

Objet de la demande : mettre en conformité les travaux effectués (augmentation du nombre de logements, extension, aspect de la façade)

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

Motif principal de l'enquête :

- **dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)**
- **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 17/04/2026 au 01/05/2026 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :

Considérant que le bien se situe en zone mixte 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 n°3616, autorisé le 11/12/1935 pour construire une maison unifamiliale ;

Considérant que la situation de fait indique les discordances suivantes :

- L'augmentation du nombre de logements de 1 à 3 ;
- L'extension du rez-de-chaussée (en zone de cour & jardin),
- L'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage, en façade arrière, sur la toiture plate de la cuisine,
- La fermeture de la terrasse située au 1^{er} étage, en façade arrière,
- La modification de l'aspect de la façade avant (remplacement de la menuiserie),

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les travaux effectués (augmentation du nombre de logements, extension, aspect de la façade) ;

Dérogations :

- Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne
- Art.10 éclairement naturel
- Application de la 0.6 du PRAS

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/04/2026 au 01/05/2026 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 16/03/2026 dont référence : CP.2026.0194/I :

Motivation :

Considérant que la situation de droit reprise dans le permis n°3616, indique une maison unifamiliale de type R+2+T ;

Considérant qu'une affiche de vente publique datée de 1966 décrit le bien comme étant une maison de rapport de 3 logements, que dès lors, le nombre de logements ne peut être remis en cause ;

Considérant que l'immeuble est composé comme suit ;

- 1 logement au rez-de-chaussée,
- 1 logement au 1^{er} étage,
- 1 logement en duplex au 2^{ème} étage et sous les combles ;

Considérant cependant que certaines normes d'habitabilité étaient déjà applicables à l'époque, que la demande déroge notamment en ce qui concerne le taux d'éclairement naturel ;

Considérant que le séjour du logement du 2ème étage est dérogatoire à l'art.10 du titre II du RRU avec +/- 4,33 m² de superficie vitrée au lieu des 6,58 m² requis ;

Vu son importance, elle n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité une extension de +/- 15 m² de superficie en zone de cour & jardin, réalisée en 2024 ;

Considérant qu'elle abrite la cuisine du logement du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'elle prend place sur l'ancienne cour pavée (voir plan du dossier 3616) ;

Considérant que sa profondeur est dérogatoire à l'art.4 du titre I du RRU en dépassant les 3/4 du terrain et en dépassant de plus de 3m le profil mitoyen de la construction la moins profonde (le n°20) ;

Considérant qu'il y a lieu de faire application de la 0.6 du PRAS pour l'atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que l'extension permet de refermer une « dent creuse », qu'elle s'aligne à la façade au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'elle est pourvue d'une petite coupole ;

Considérant qu'il n'y a pas de dérogation à l'art.6 du titre I du RRU ;

Considérant que contrairement à ce qui est indiqué sur le plan, le séjour/cuisine du rez-de-chaussée présente une superficie de +/- 48 m² et non 33 m² ;

Considérant qu'au niveau du 1^{er} étage, la terrasse illicite et son garde-corps seront supprimés, la toiture plate sera rendue inaccessible ;

Considérant que la petite terrasse qui donnait accès au wc a été fermée, que cet état de fait n'est pas préjudiciable en termes de volumétrie mais que l'utilisation des sanitaires est peu confortable vu l'étroitesse du lieu ;

Considérant que la modification de l'aspect de la façade avant porte sur le remplacement de la menuiserie extérieure, anciennement en bois ;

Considérant que la situation de fait indique des châssis en pvc de ton blanc, certains avec divisions, d'autres sans ;

Considérant que la porte d'entrée est celle d'origine, peinte en blanc ;

Considérant que la division des châssis étant disparate, il y a aura lieu lors du prochain remplacement, de proposer une division cohérente et harmonieuse qui ne dénature pas la façade ;

Considérant que la zone de cours & jardins présente une surface plantée en plein terre sur +/- 50 % de la superficie totale :

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

La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU est accordée.

Conditions :

- Corriger les m² de superficie réels du séjour du rez-de-chaussée,
- Rendre le séjour du logement du 2^{ème} étage conforme à l'art.10 du titre II du RRU,
- Modifier le plan de la façade avant en proposant une division de châssis cohérente,
- Installer une toiture végétale extensive sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée,
- Créer une salle de bain dans le duplex, hors du WC sur le palier ;
- Respecter l'avis du SIAMU du 16/03/2026.

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 recommandé.

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...);