

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 23/04/2026

Point n° 02 – 09h20

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue Alphonse Vanden Bossche 31

Objet de la demande : étendre le rez-de-chaussée et le 2ème étage d'un
immeuble de logements

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

Motif principal de l'enquête :

- **application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)**
- **dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)**
- **dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)**

L'enquête publique se déroule **du 27/03/2026 au 10/04/2026 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 n°3640, autorisé le 05/02/1936 pour construire un immeuble de 3 logements ;

Vu le procès-verbal d'infractions datant de mars 1996 concernant la construction d'annexes ;

Vu le permis d'urbanisme I0337, autorisé le 22/09/1997 pour construire des annexes ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à étendre le rez-de-chaussée et le 2ème étage d'un immeuble de logements ;

Dérogations :

- Art.4 du titre I du RRU
- Art.6 du titre I du RRU
- Application de la 0.6 du PRAS
- Art.10 du titre II du RRU

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/03/026 au 10/04/2026 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 21/09/2025 dont référence CP.2025.0731/1 ;

Motivation :

Considérant que la présente demande fait suite à un avis défavorable précédemment émis par la commission de concertation en date du 16/10/2025 ;

Considérant que la demande vise à installer une véranda de +/- 12 m² en zone de cour et jardin, dans le prolongement du logement existant ;

Considérant qu'il s'agit d'un logement de type « souplex » ;

Considérant que le séjour est désormais ouvert vers la zone de cour et jardin ;

Considérant que la profondeur de la véranda projetée déroge à l'art.4 du titre I du RRU (eu égard à la profondeur de droit des constructions mitoyennes) ;

Considérant en effet que les deux constructions mitoyennes présentent des ouvrages illicites, que l'analyse de la présente demande est réalisée sur base de la situation de droit ;

Considérant qu'elle dépassera le profil de la construction mitoyenne la plus profonde (le n°33) de +/- 0,80 m ;

Considérant que sa hauteur déroge à l'art.6 du titre I du RRU en dépassant la hauteur de la construction mitoyenne la plus haute ;

Considérant que la chambre à coucher du logement du rez-de-chaussée est dérogatoire à l'art.10 du titre II du RRU avec +/- 2,50 m² de superficie vitrée au lieu des 3,34 m² requis ;

Considérant que cette dérogation est acceptable dans la mesure où ce déficit est compensé par une superficie confortable portée à +/- 16,71 m², que c'est au-delà de la norme de 14 m² imposée par l'art.3 du titre II du RRU ;

Considérant de plus que pour y pallier il faudrait modifier l'aspect de la façade avant, que celle-ci se retrouverait dénaturée ;

Considérant qu'au niveau du 1^{er} étage, les modifications portent sur :

- En façade arrière, la création d'une terrasse de +/- 2,49 m² de superficie ;
- L'aménagement d'une chambre à coucher de +/- 14 m² de superficie en lieu et place de l'ancienne salle de douches ;

Considérant qu'elle est dérogatoire à l'art.10 du titre II du RRU avec +/- 1,82 m² de superficie vitrée au lieu des 2,80 m² requis ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la chambre n°2 présente une superficie de +/- 7,7 m², qu'il s'agit d'une situation de droit ;

Considérant que la salle de douches et le wc prennent place en empiétant sur une partie du séjour et de la cuisine, que cet aménagement cloisonne l'espace ;

Considérant qu'il y aurait lieu de la déplacer en lieu et place de la petite chambre à coucher en façade avant (celle de 7,7 m²) ;

Considérant que la cage d'escalier est privatisée pour le logement en duplex dès le palier du 1^{er} étage ;

Considérant que la demande vise également à étendre le 2^{ème} étage afin de créer une chambre à coucher supplémentaire en façade arrière ;

Considérant que cette extension permet de refermer une dent creuse dans le prolongement de l'ancienne terrasse afin de l'aligner à celle de la cuisine ;

Considérant qu'elle est conforme au titre I du RRU ;

Considérant qu'au niveau de la partie sous-toiture, l'ancien grenier est aménagé en une chambre à coucher de +/- 10,62 m² de superficie et en bureau de +/- 7,78 m² (sous le versant avant de la toiture) ;

Considérant que l'aspect de la façade avant a été modifié depuis le PU n°10337 (mixité entre bois blanc et bois brun) ;

Considérant qu'en situation projetée, l'ensemble de la menuiserie extérieure est prévue en bois brun, que la porte d'entrée sera remplacée par un modèle différent de l'actuel ;

Considérant que l'ensemble sera homogène ;

Considérant que cette modification s'intègre au cadre urbain environnant ;

Considérant que le nombre de logements est identique à la situation de droit (3) ;

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

La dérogation à l'art.10 du titre II pour la chambre à coucher du rez-de-chaussée est accordée.

Les autres dérogations ne sont pas accordées.

Conditions :

- Diminuer la profondeur de la véranda de 0,80 m ;
- Déplacer la salle de douches et le wc du 1^{er} étage en lieu et place de la petite chambre à coucher située en façade avant ;
- Agrandir la baie de fenêtre de la chambre à coucher du 1^{er} étage (en façade arrière) afin de la rendre conforme à l'art.10 du titre II du RRU ;
- Corriger la représentation de la porte d'entrée (actuellement représentée en tant que baie de fenêtre) ;
- Respecter l'avis du SIAMU du 21/09/2025

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/I, 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...);