

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 25/09/2025

Point n° 10 – 12h15

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Avenue Henri Conscience 108

Objet de la demande : Mettre en conformité les extensions en façade arrière et isoler la façade arrière

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

Situation urbanistique :

PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

Motif principal de l'enquête :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

L'enquête publique se déroule **du 01/09/2025 au 15/09/2025 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :

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

Situation de droit/de fait/antécédents :

Vu qu'un permis d'urbanisme n°3580 a été octroyé, en date du 25/09/1935, pour construire un immeuble de rapport (3 logements) ;

Considérant que les vues aériennes (Brugis) ne permettent pas de dater avec certitude les dates auxquelles les travaux pour lesquels la mise en conformité est demandée ont été réalisées ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les extensions en façade arrière et isoler la façade arrière ;

Considérant que la demande porte plus particulièrement sur

- la mise en conformité de :
 - au rez-de-chaussée : l'auvent et l'extension créant un sas entre la cuisine et le WC,
 - au 1^{er} étage : la fermeture du balcon existant et la création d'une terrasse sur le toit plat du rez-de-chaussée avec rehausse du mur mitoyen gauche (n°106),
 - au 2^{ème} étage : la fermeture du balcon existant ;

- au 1^{er} et au 2^{ème} étage, le réaménagement des logements de deux chambres en logements d'une chambre avec dressing,
- l'isolation de la façade arrière sur toute sa hauteur ;

Déroptions :

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

- Titre I, Article 4 : en façade arrière, au rez-de-chaussée et au 2^{ème} étage, l'isolation dépasse de 0,15 m la profondeur de la construction contigüe la plus profonde (n° I10)
- Titre I, Article 6 : au rez-de-chaussée, l'auvent dépasse la hauteur des parcelles contigües de 3,02 m au lieu de maximum 3,00 m,
- Titre II, Article 10 : au 2^{ème} étage, la surface d'éclairement naturel du séjour est de 4,00 m² au lieu de minimum 5,26 m² ;

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

- Article 41 : suppression de la citerne de récolte des eaux pluviales ;

L'enquête publique :

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/09/2025 au 15/09/2025 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Avis d'autres instances :

Vu l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente réf. CP.2025.0597/1 du 12/09/2025 et les remarques afférentes ;

Motivation :

Considérant que la demande vise à améliorer l'habitabilité de chacun des logements existants en créant un accès intérieur, avec sas, à leur WC et en augmentant, au 1^{er} et au 2^{ème} étage, la surface habitable des séjours ;

Considérant qu'au 1^{er} et au 2^{ème} étage, et au vu de leur superficie (5,64 m²), le réaménagement des petites chambres en dressings se conforme aux normes d'habitabilité en vigueur ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, l'auvent présente une minime profondeur et que sa dérogation de hauteur à l'article 6, titre II, du règlement régional d'urbanisme (RRU) est infime ;

Considérant qu'au 1^{er} étage, afin de se conformer, en matière de vue directe, au Code civil, l'aménagement de la terrasse sur la plateforme a induit une rehausse du mur mitoyen (n° I06) de +/- 1,60 m ;

Considérant qu'au vu de l'orientation du bien, cette rehausse ne porte pas ombre sur les parcelles mitoyennes ;

Considérant qu'au 2^{ème} étage, afin d'améliorer l'éclairage naturel du séjour et de compenser la fermeture du balcon, il y a lieu de remplacer la fenêtre par une porte fenêtre ;

Considérant que ce logement dispose encore d'un petit balcon en façade avant ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière améliorera la performance énergétique du bâtiment ce qui est fortement encouragé ;

Considérant que les dérogations au titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) induites par la pose de l'isolation, sont de minimales importances et donc acceptables ;

Considérant qu'il y a lieu de mettre le formulaire de demande (annexe I) en concordance avec les plans en ce qui concerne le changement d'utilisation des petites chambres (5,64 m²), prévues en situation de droit, en local dressing ;

Considérant qu'afin de répondre aux préoccupations environnementales, il y a lieu de maintenir ou de remettre en service la citerne de récolte des eaux pluviales prévue en situation de droit ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter l'avis du SIAMU notamment en prévoyant le compartimentage de l'escalier menant au sous-sol et, le cas échéant, le local contenant les compteurs de gaz ;

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur de l'isolation) sont acceptées.

La dérogation au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 6 (hauteur de l'auvent) est acceptée.

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

Conditions :

1. au 2^{ème} étage, remplacer la fenêtre du séjour par une porte fenêtre et tendre au respect de l'article 10, titre II du règlement régional d'urbanisme (RRU),
2. prévoir le compartimentage de l'escalier menant au sous-sol et, le cas échéant, du local contenant les compteurs de gaz,
3. maintenir ou remettre en service la citerne de récolte des eaux pluviales prévue en situation de droit,
4. mettre en concordance le formulaire de demande (annexe I) avec les plans en ce qui concerne le nombre d'appartements d'une chambre en situation de droit (1) et en situation projetée (3).

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...).**