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

Point n° 06 – 10h40

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue Guillaume Van Laethem 20

Objet de la demande : mettre en conformité l'extension au rez-de-chaussée et rénover une maison unifamiliale

Nature de l'activité principale : **logement**
Situation urbanistique :
PRAS : zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone d'habitation PPAS :

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.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;**

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :
Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et 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 d'urbanisme n° 3630 octroyé en date du 08/01/1936 pour la construction de deux maison unifamiliales ;
Considérant que la situation de droit indique une maison de type R+1 ; composée de 2 appartements ;
Vu le permis d'urbanisme n° 2024-49-10 refusé en date du 17/12/2024 pour mettre en conformité des annexes à l'arrière d'une maison unifamiliale.

Objet de la demande :
Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'extension au rez-de-chaussée et rénover une maison unifamiliale ;

Dérogations :

- Article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- Article 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- Article 10 du titre II du RRU (éclairement naturel) ;

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 01/09/2025 au 15/09/2025 inclus** et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Motivation :

Considérant que la situation de droit indique une maison de type R+1, composée d'un sous-sol et de deux appartements ;
Considérant que la situation actuelle correspond à une maison unifamiliale ;
Considérant qu'une extension illicite sur deux niveaux a été construite à l'arrière de la maison ;
Considérant que, d'après les vues aériennes de « Bruciel », cette extension est présente depuis au moins 1987 ;
Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité et à améliorer la situation actuelle du bien ;
Considérant que le projet prévoit les aménagements suivants :

- Au sous-sol : des caves ;
- Au rez-de-chaussée : une cour, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie et un WC ;
- Au R+1 : trois chambres, une terrasse, une salle de douche, une salle de bain et un WC ;

Considérant que le projet prévoit de conserver l'extension illicite uniquement au rez-de-chaussée et de démolir le niveau supérieur afin de créer une terrasse à l'étage ;
Considérant que l'extension dépasse la profondeur maximale de la zone bâtissable (3/4) au rez-de-chaussée de 2,25 m ;
Considérant que cette dérogation peut être accordée, compte tenu de la forme particulière de la parcelle, du fait que l'extension reste moins profonde que les constructions mitoyennes, et qu'elle n'engendre aucun impact d'ombre sur les parcelles voisines ;
Considérant que, selon la situation de droit, un jardin devrait être présent, mais que celui-ci a été entièrement imperméabilisé et qu'il s'agit actuellement d'une cour ;
Considérant qu'il s'agit d'une dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU ;
Vu la taille réduite (7,63m²), l'orientation et l'ombre portée sur cet espace extérieur ;
Considérant que les éléments précités ne permettent pas une exploitation adéquate de cet espace en tant que jardin en pleine terre ;
Considérant dès lors que la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU est acceptable ;
Considérant que le projet a intégré les remarques formulées lors de la commission de concertation du 26/09/2024, relative à la précédente demande de permis d'urbanisme (référence 2024-49-10), apportant ainsi une amélioration notable des espaces intérieurs, tant sur le plan de la fonctionnalité que du confort ;

Considérant que l'ensemble des espaces du projet respecte les normes minimales d'habitabilité fixées par le Titre II du RRU, notamment en ce qui concerne l'éclairement naturel, les superficies et la hauteur sous plafond, à l'exception de la chambre n°1 ;
Considérant que la chambre n°1 présente une superficie éclairante nette de 2,5 m² au lieu des 2,8 m² requis ;
Considérant que la dérogation est minime ;
Considérant que le bien est situé en ZICHEE et qu'il y a lieu de maintenir la forme existante de la baie afin de préserver l'harmonie et l'authenticité de la façade ;
Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

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

- Les dérogations suivantes sont accordées pour les motifs précitées :
    - Article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
    - Article 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
    - Article 10 du titre II du RRU (éclairement naturel).