

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 19/06/2025

Point n° 3 – 09:40

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue Edouard Dekoster 22

Objet de la demande : étendre une maison unifamiliale et augmenter le nombre de logements (1 à 5)

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

Situation urbanistique :

PRAS : zone d'habitation

Motif principal de l'enquête :

- **0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot)**
- **art.4 du titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne)**
- **art.6 du titre I du RRU (hauteur)**
- **art.153§2 dérogation à un règlement communal d'urbanisme**

L'enquête publique se déroule **du 26/05/2025 au 09/06/2025 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 ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire légal depuis le 19/08/2024 ;

Situation de droit/de fait/antécédents :

Vu le permis de bâtir n°3664, autorisé le 18/03/1936 pour construire une maison unifamiliale ;

Vu le permis de bâtir n°3600, autorisé le 02/10/1989 pour construire un garage ;

Vu le refus de permis d'urbanisme n°2006-133 du 27/12/2006 pour transformer l'immeuble en 4 logements ;

Considérant que la situation de fait indique la division d'une maison unifamiliale en 4 logements et la création d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à étendre une maison unifamiliale et à augmenter le nombre de logements (1 à 5) ;

Considérant que la demande porte plus particulièrement sur :

- L'aménagement de 5 logements ;
- La construction d'une extension au rez-de-chaussée ;
- La construction de lucarnes dans le versant avant de la toiture ;
- La modification d'aspect de la façade avant ;

Dérogations :

- application de la 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot)
- art.4 du titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne)
- art.6 du titre I du RRU (hauteur)
- art.153§2 dérogation à un règlement communal d'urbanisme
- art.3, 4 et 10 du titre II du RRU

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/05/2025 au 09/06/2025 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 22/05/2025 dont référence CP.2006.0992/2 ;

Motivation :

Considérant que la demande porte sur l'extension du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'extension projetée, entraîne une dérogation à l'art.4 du titre I du RRU dans la mesure où :

- elle dépasse le profil de la construction mitoyenne la moins profonde (le n°10 de la rue E. Dekoster) de plus de 3 m,
- elle dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus profonde (le n°24 de la rue E. Dekoster) ;

Considérant que cette extension porte atteinte à l'intérieur de l'îlot selon la 0.6 du PRAS ;

Considérant qu'elle est dérogoire à l'art.4 du RCU qui stipule que : « *La profondeur hors-sol de la partie de la construction affectée au logement répond aux conditions suivantes :
1° elle est déterminée en conformité avec les conditions des articles 4 et 7 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme* »... ;

Vu la profondeur de la parcelle (+/- 37m) ;

Considérant que du côté du n°10, seul le garage de la propriété est mitoyen avec le projet ;

Considérant que du côté du n°24, la dérogation porte sur +/- 1,70m ;

Considérant que la demande vise également à construire un volume supplémentaire au-dessus du garage pour atteindre un R+2+T et s'aligner ainsi au bâti existant ;

Considérant que cela entraîne une dérogation à l'art.6 du titre I du RRU en dépassant de plus de 3m la hauteur de la toiture du profil mitoyen le plus bas (le n°10) ;

Considérant que la construction mitoyenne est anormalement basse puisqu'il s'agit d'un garage ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire légal depuis le 19/08/2024 ;

Considérant que le nouveau volume sera parachevé, en façade avant, de briquettes de teinte identique à la façade existante ;

Considérant que ce choix n'est pas forcément judicieux dans la mesure où il sera pratiquement impossible que les briquettes soient identiques à ce qui existe actuellement, que ce choix pourrait porter un préjudice important à cette façade typique ;

Considérant que le versant avant de la toiture sera pourvu de 2 lucarnes dérogatoires à l'art.6 du titre I du RRU en dépassant de plus de 2 m le profil mitoyen ;

Considérant que la demande porte sur l'augmentation du nombre de logement (1 à 5) ;

Considérant qu'il seront répartis comme suit :

- Au rez-de-chaussée 1 appartement de 3 chambres à coucher,
- Au 1^{er} étage, 1 appartement d'1 chambres à coucher,
- Au 1^{er} étage, 1 appartement de 2 chambres à coucher,
- Au 2^{ème} étage 1 appartement en duplex de 2 chambres à coucher,
- Au 2^{ème} étage, 1 appartement en duplex d'1 chambre à coucher :

Considérant que la demande présente plusieurs dérogations au titre II du RRU dont :

- A l'art.10, le séjour/cuisine du logement du rez-de-chaussée gauche présente une superficie vitrée de 5,01 m² au lieu des 8,02 m² requis ;
- à l'art.10, le séjour/cuisine du logement du 1^{er} étage gauche présente une superficie vitrée de 4,95 m² au lieu des 6,8 m² requis ;
- à l'art.10, le séjour/cuisine du logement du 1^{er} étage côté droit présente une superficie vitrée de 5,12 m² au lieu des 5,96 m² requis ;
- à l'art.4, la hauteur sous plafond du 2^{ème} étage côté gauche est de 2,45 m au lieu des 2,50 m requis ;
- à l'art.10, la chambre à coucher n°2 dudit logement présente une superficie vitrée de +/- 4,96 m² au lieu des 6,16 m² requis ;
- à l'art.4, la hauteur sous plafond du 2^{ème} étage côté droit est de 2,40 m au lieu des 2,50 m requis ;
- à l'art.3, la chambre à coucher située dans les combles côté droit présente une superficie de +/- 12,53 m² au lieu des 14 m² requis ;

Considérant qu'il est difficile de justifier les dérogations soulevées dans le volume nouvellement construit ;

Considérant que d'autres dérogations sont trop importantes (notamment celle à l'art.10 concernant le séjour du RDC), qu'il y a lieu de revoir certains aménagements ;

Considérant que chaque logement dispose d'un espace extérieur ;

Considérant qu'à ce propos, la terrasse située au 1^{er} étage côté gauche, entraîne des vues directes sur la coupole installée dans la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il y a lieu de déplacer la coupole ;

Considérant que le mur mitoyen sera rehaussé pour permettre la création de cette terrasse ;

Considérant qu'il y aura lieu de respecter l'art.22 du RCU à ce propos ;

Considérant que le projet prévoit des locaux de services aisément accessibles depuis le rez-de-chaussée ;

Considérant en effet que le garage sera aménagé en local vélos/poussettes (présentant une superficie de +/- 20 m²) ;

Considérant qu'au sein même de cet ancien garage, un local pour le matériel de nettoyage ainsi qu'un local poubelles seront également aménagés ;
Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative au sous-sol ;
Considérant qu'au niveau de la façade avant, l'entièreté de la menuiserie extérieure actuellement en bois et en pvc de ton brun sera remplacée par du pvc de ton noir ;
Considérant que les toitures plates des annexes seront végétalisées ;
Considérant que la façade arrière sera parachevée d'un enduit sur isolant blanc ;
Considérant qu'une petite lucarne a été créée dans le versant arrière de la toiture entre 1977 et 1996 selon les vues aériennes ;
Considérant que sa création n'est pas problématique ;
Considérant que le bien se situe à proximité d'un noyau d'identité local existant ou à développer selon la carte PT IA du PCD relative à la densification soutenable ;
Considérant qu'il bénéficie d'une bonne accessibilité en transports en commun selon la carte PT IA du PCD relative à la densification soutenable ;
Considérant néanmoins que certains points doivent être revus selon les conditions émises ci-dessous ;

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

Conditions :

- Prévoir un maximum de 4 logements,
- Diminuer au strict minimum les dérogations au titre II du RRU,
- Revoir l'aménagement du rez-de-chaussée,
- Déplacer la coupole située dans la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée ou la supprimer,
- Respecter l'art.22 du RCU concernant la rehausse du mur mitoyen,
- Ne pas prévoir de lucarne en façade avant,
- Préserver au maximum la façade avant actuelle (notamment le dessin des châssis de type art déco),
- Prévoir un contraste entre le volume bâti existant et le volume projeté,
- L'avis du SIAMU devra à nouveau être demandé sur base du projet modifié.

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...);