

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 18/12/2025

Point n° 09 – 11h50

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue de Picardie 15A

Objet de la demande : Mettre en conformité le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement, modifier le nombre de logements (de 1 à 3), étendre l'immeuble en intérieur d'ilot et isoler la façade avant

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

Situation urbanistique :

PRAS : zones d'habitation

PPAS : n° 101 "Stroobants-Picardie" du 1990-07-05

Référence NOVA : 06/PPAS/166733,
zone de logement à variations de masse

Motif principal de l'enquête :

- **dérogation à un ppas (implantation, gabarit, esthétique)**
- **dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)**
- **dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses**

L'enquête publique se déroule **du 24/11/2025 au 08/12/2025 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :

Vu 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 ;

Vu que le PPAS n° 101 "Stroobants-Picardie" situe le bien en zone de logement à variations de masse ;

Vu que le plan communal de développement situe le bien en zone de bonne accessibilité aux transports en commun ;

Vu que le règlement régional d'urbanisme (RRU, titre VIII) situe le bien en zone d'accessibilité linéaire de type B (bien desservie en transport en commun) ;

Situation de droit/de fait/antécédents :

Vu qu'un permis d'urbanisme n° 3935 a été octroyé, en date du 28/12/1937, pour construire un immeuble de commerce avec 1 logement ;

Considérant que suivant l'historique d'occupation, l'immeuble était, depuis avant 1993, simultanément occupé par 2 ou 3 ménages ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement, modifier le nombre de logements (de 1 à 3), étendre l'immeuble en intérieur d'ilot et isoler la façade avant ;

Considérant que la demande porte plus particulièrement sur :

- la transformation d'une maison unifamiliale avec commerce et mansardes en 3 logements d'une chambre,
- l'extension de l'ensemble de l'immeuble sur l'entièreté de la parcelle,
- en façade avant, le remplacement des portes du commerce par des fenêtres,
- en façade avant, la modification des matériaux (PVC blanc) et des profils des portes, châssis,
- en façade avant l'isolation avec parement en enduit (saillie de 0,12 m),
- en toiture, le remplacement des tuiles plates arrondies de ton rouge de la toiture mansardée par « un bardage en plaque d'Eternit de ton noir »,

Dérogations :

Considérant que la demande déroge au PPAS n° 101 "Stroobants-Picardie",

- Article 17.3.b : rapport de P/S de 3,11 (au lieu de maximum 2),
- Article 17.3.h : suppression d'un espace libre en zone de cours et jardin ;

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

- Titre I, Article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle,
- Titre I, Article 8 : à tous les étages, absence de sas wc,
- Titre I, Article 10 : au 2^{ème} étage, surface d'éclairement naturel du séjour-cuisine de 3,8 m² (au lieu de minimum 6,7 m²),
- Titre VII, Article 4 : largeur de la voie de circulation piétonne de 1,08 m (au lieu de minimum 1,50 m) ;

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

- Article 11 : revêtement non lesté de la toiture plate,
- Article 41 : suppression de la citerne de récolte des eaux pluviales existante,
- Article 69 : absence de local pour les véhicules à deux roues ;

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/11/2025 au 08/12/2025 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 du 18/11/2025 réf. : CP.2005.0875/1 ;

Motivation :

Considérant que le PPAS n° 101 "Stroobants-Picardie" prévoit la possibilité d'ériger des immeubles d'appartement aux angles des voiries ;

Considérant que le bien jouit d'une bonne accessibilité ;

Considérant que la présence d'au moins 2 ménages co-existants est attestée depuis avant 1993 ;

Considérant que du fait du fort enclavement de la cour et de sa totale imperméabilisation, l'extension de la construction en zone de cour et jardin est acceptable ;

Considérant que le local pour les véhicules à deux roues, imposé par le règlement régional d'urbanisme en cas d'au moins trois logements, n'est pas prévu ;

Considérant qu'au 3^{ème} étage des fenêtres de toit pourraient compléter l'éclairage naturel des fenêtres en façade ;

Considérant que le projet présente une harmonisation des portes et fenêtres en leur division et matériaux ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir que la corniche en bois retrouve ses caractéristiques d'origine ;

Considérant que l'ensemble urbain dans lequel se situe le bien est assez éclectique ;

Considérant que la façade avant présente des fissures qui nécessitent des réparations ;

Considérant qu'en cas d'isolation de la façade avant par l'extérieur, les particularités esthétiques du parement en briques seront perdues et l'immeuble banalisé ;

Considérant que l'isolation et l'enduit représentés sur les plans ne reprennent ni les épaisseurs ni les jeux de composition des briques de parements ;

Considérant que, côté rue de J.F. De Craen, l'isolation réduira la largeur du trottoir (de 1,20 m à 1.08 m) et aggravera la dérogation à l'article 4, titre VII, du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;

Considérant que la mise en œuvre de l'isolation pourrait nécessiter le déplacement de des armoires techniques (électricité/télécommunication) présentes sur la voirie ;

Considérant qu'afin de répondre aux enjeux environnementaux, l'isolation des toitures, qui n'a pas été renseignée sur les plans, reste parmi les premières interventions à privilégier pour améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant qu'afin de répondre aux enjeux climatiques en matière de réchauffement urbain, il y a lieu, de maintenir une citerne de récolte des eaux pluviales, de prévoir un lissage de couleur claire sur les toits plats, et de ne pas utiliser de revêtement de couleur foncé tels que les plaques en de fibrociment de couleur noir en toiture) ;

Les dérogations au PPAS n°101 "Stroobants-Picardie" sont accordées.

La dérogation au règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4, (profondeur) est accordée.

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

Conditions :

- I. prévoir l'isolation des façades côté intérieur des façades,

2. prévoir un revêtement de toiture claire (toit plat) ou de ton rouge (toit mansard),
3. à chaque étage, prévoir une porte formant sas entre le wc et le séjour-cuisine,
4. au 3^{ème} étage, prévoir une surface d'éclairement naturel du séjour-cuisine conforme au titre II, article 10 du RRU,
5. prévoir un local pour minimum 3 véhicules à deux roues,
6. dans les limites du possible, maintenir ou remettre en service la citerne de récolte des eaux pluviales existante.

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'indicer et de dater les modifications ;
- de modifier les formulaires en conséquence (PEB, Annexe I, INS...).