REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 24/09/2026

Point n° 03 – 09:45

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue du Maquis 6

Objet de la demande : mettre en conformité les travaux réalisés (destination, extension, terrasse)

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

Motif principal de l'enquête :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- 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)

L'enquête publique se déroule **du 31/08/2026 au 14/09/2026 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 3722 autorisé le 01/07/1936 pour construire une remise
Vu le permis de bâtir 3815 autorisé le 03/03/1937 pour construire une maison unifamiliale ;
Vu le permis de bâtir 3852 autorisé le 28/04/1937pour construire une annexe (une seconde cuisine au 1er étage) et une mansarde ;
Vu le permis de bâtir 5120, autorisé le 14/08/1946 pour agrandir l'atelier
Considérant que la situation de fait indique les discordances suivantes :

- Une extension réalisée en intérieur d'îlot
- La modification de la destination d'un atelier/remise en logement
- La modification de l'aspect de la façade avant

Objet de la demande :
Considérant que la demande vise à mettre en conformité les travaux réalisés (destination, extension, terrasse) ;

Dérogations :
- Art. 4 du titre I du RRU - Profondeur d'une construction mitoyenne
- Art. 6 du titre I du RRU - Toiture (hauteur)
- Art.4, 10 du titre II du RRU – hauteur sous plafond et éclairement naturel

L'enquête publique :
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31/08/2026 au 14/09/2026 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 31/07/2026 dont référence : PU/2026.0541/1/AFFECT ;

Motivation :
Considérant que l'historique habitation indique que 3 ménages étaient inscrits à l'adresse dès 1990, que les logements se situent au rez-de-chaussée, 1er et 2ème étage ;
Considérant que le plan approuvé de 1937 indique que le 2ème étage est destiné à des mansardes, qui en 1946 sont étendue par l'ajout d'un wc et d'un évier ;
Considérant que la demande vise à mettre en conformité la modification de la destination d'un atelier/remise en fond de parcelle en logement ;
Considérant qu'il ne s'agit pas d'un logement nouvellement créé mais d'une extension des logements existants ;
Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'extension réalisée en zone de cour et jardin, qu'elle concerne la jonction entre le bâtiment à front de rue et le bâtiment arrière afin de relier les deux ;
Considérant que cette extension porte sur +/- 6 m², qu'elle s'étend sur deux niveaux (rez-de-chaussée et 1er étage) ;
Considérant que la construction excède les ¾ de la profondeur de la parcelle dérogeant ainsi à l'art.4 du titre I du RRU ;
Considérant qu'elle est dérogatoire à l'art.6 du titre I du RRU en dépassant la hauteur du profil mitoyen le plus haut ;
Considérant que la parcelle éventuellement impactée est le n°66 de la rue G. De Lombaerde ;
Considérant que le volume bâti actuel est clairement visible sur les orthophotoplans depuis 1961 ;
Vu l'antériorité des faits ;
Considérant que toute la parcelle est bâtie, qu'il y a lieu d'améliorer l'intérieur de l'îlot en prévoyant une zone plantée en pleine terre sur 50% de la superficie de la cour ;
Considérant qu'en ce qui concerne les normes d'habitabilité des logements, les dérogations suivantes ont été soulevées :

- Art.10 du titre II du RRU, la chambre à coucher du rez-de-chaussée présente un taux d'éclairement naturel de 2m² au lieu des 2,82 m² requis,
- Art.4 du titre II du RRU, la hauteur sous plafond de ladite chambre est portée à 2,48 m au lieu des 2,50 m requis,

- Art.10 du titre II du RRU : La chambre à coucher du 1er étage présente un taux d'éclairement naturel de 1,6 m² au lieu des 3,16 m² vitrés requis,
- Art.4 du titre II du RRU, la hauteur sous plafond de ladite chambre est portée à 2,41 m au lieu des 2,50 m requis ;

Considérant qu'en situation projetée, le demandeur pallie cette dernière en retirant le faux-plafond afin d'atteindre une hauteur de 2,50m ;
Considérant que la dérogation à l'art.10 du titre II pour la chambre à coucher du rez-de-chaussée et du 1er étage n'est pas acceptable, qu'il y a lieu de tendre au respect de l'art.10 du titre II du RRU (en supprimant l'allège) ;
Considérant que la demande vise à mettre en conformité la création d'une terrasse de +/- 5,8 m², au 1er étage, en intérieur d'îlot, que celle-ci est visible sur les orthophotoplans dès 1987, que les vues droites sont acquises par prescription trentenaire ;
Considérant que la partie « rangement/dressing » du logement situé au rez-de-chaussée présente une baie de fenêtre qui engendre des vues droites sur la parcelle voisine (rue G. de Lombaerde 62) ;
Considérant que le demandeur propose de rendre le vitrage translucide ;
Considérant que la seconde baie présente dans la partie « rangement/dressing » au 1er étage est en, revanche indiquée sur les plans approuvés de 1946 ;
Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement privatif, conformément à l'art.3 du titre II du RRU (en sous-sol où au sein du logement) ;
Considérant qu'un local vélo/poussettes de /- 15 m² de superficie sera aménagé au sous-sol du bâtiment à front de rue ;
Considérant que la demande vise également à mettre en conformité l'aspect de la façade avant ;
Considérant que la situation de droit indique une menuiserie en bois de ton naturel avec impostes et petits bois ;
Considérant que la situation de fait indique une menuiserie en bois de ton blanc qui diffère en termes de division et d'absence de petits bois pour certains ;
Considérant que dans l'ensemble, la façade n'est pas harmonieuse (profilé épais et verre teinté) ;

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

Conditions :

- Respecter l'avis du SIAMU,
- Aménager une zone plantée en pleine terre sur 50% de la superficie de la cour,
- Améliorer le taux d'éclairement naturel de la chambre à coucher du rez-de-chaussée et du 1er étage en supprimant l'allège,
- Lors du prochain remplacement des châssis de la façade avant, se rapprocher de la situation d'origine.

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 recommandé.
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 1, INS…);**