REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/04/2025

Point n° 08 – 11h35

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Avenue Guillaume Van Leeuw 86

Objet de la demande : Mettre en conformité les transformations apportées à une maison unifamiliale

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

Situation urbanistique :
PRAS : zones d'habitation

Motif principal de l'enquête :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

L'enquête publique se déroule **du 24/03/2025 au 07/04/2025 inclus**.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :
Vu que le bien se situe en zones 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 qu'un permis d'urbanisme 5807 a été octroyé en date du 28/11/1950 pour construire une maison ;

Objet de la demande :
Considérant que la demande vise à mettre en conformité les transformations apportées à une maison unifamiliale ;
Considérant que la demande porte plus particulièrement sur :

- au 1er étage, la création d'une véranda et d'une terrasse en prolongement du séjour avec un escalier reliant la terrasse au jardin,
- en façade avant, la modification des portes d'entrée et de garage et des châssis de fenêtres ;

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

Titre I, article 4 : par rapport au voisin contigu le plus profond (n°88)

- au 1er étage, la profondeur de la véranda dépasse de 2,50 m,
- au rez-de-chaussée, la profondeur du socle de la terrasse dépasse de 2,70 m,
- au rez-de-chaussée, la profondeur de l'escalier extérieur entre la terrasse et le jardin dépasse de 4,20 m,

Titre I, article 6 : par rapport au voisin contigu le plus haut (n°88)

- au rez-de-chaussée, la hauteur du socle de la terrasse dépasse de 1,94 m,
- au rez-de-chaussée, la hauteur de la véranda dépasse de 4,80 m,
- au 1er étage, la hauteur de la véranda dépasse de 1,60 m à 2,10 m,

Titre II, article 4 : la hauteur sous plafond de la véranda est de 2,10 m au lieu de minimum 2,50 m ;

L'enquête publique :
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/03/2025 au 07/04/2025 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Motivation :
Considérant que le fait accompli ne peut infléchir l'avis de la commission de concertation ;
Considérant que le caractère unifamilial de la maison est maintenu ;
Considérant que suivant les vues aériennes (Bruciel) l'extension a été réalisée entre 1996 et 2004 ;
Considérant que, le bien ayant été acquis par les demandeurs en 2002, aucune preuve que les travaux à régulariser ont été réalisés avant l'année 2000 n'a été produite ;

Considérant que les dérogations de profondeur et de hauteur sont relativement importantes ;
Considérant que les plans ne renseignent pas la rehausse du mur mitoyen (n°86 / n° 88) le long de la terrasse ;
Considérant que le bien se situe au Sud de la parcelle contigüe (n°88) la plus impactée par les dérogations ;
Considérant dès lors que l'ombre portée par l'extension et la rehausse du mur mitoyen aggrave l'importance des dérogations et l'enclavement de la parcelle contigüe (n° 88) ;
Considérant que la dérogation de hauteur sous-plafond de la véranda est compensée par les dimensions du lanterneau et est dès lors acceptable ;

Considérant qu'en façade avant, les modifications des portes et châssis s'harmonisent avec les caractéristiques architecturales du bien ;

La dérogation au titre II, article 4 (hauteur sous plafond), du règlement régional d'urbanisme (RRU) est accordée.

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

Condition :

- supprimer le socle de la terrasse et déplacer l'escalier extérieur devant la baie vitrée à une distance minimale de 1,90 m du mur mitoyen (n°88) afin de ne pas rehausser celui-ci.

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…).**