

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 22/05/2025

Point n° 06 – 11h30

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue Frans Pepermans 78

Objet de la demande : mettre en conformité une extension et augmenter le nombre de logement (+1) dans une maison unifamiliale

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

Motif principal de l'enquête :

- **dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)**

L'enquête publique se déroule du 28/04/2025 au 12/05/2025 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 ;

Situation de droit/de fait/antécédents :

Considérant que la situation de droit indique une maison unifamiliale, de type R+I+T (avec R-l'entresol), construite d'après les informations du cadastre, entre 1900 et 1918, qu'un permis d'urbanisme a été autorisé en date du 26/04/1960 pour la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, à usage de séjour (réf. 7181) ;

Considérant que la situation de fait, constatée en date du 26/04/2017, dans le cadre de la préparation des renseignements urbanistiques, indique que l'immeuble présente les infractions suivantes :

- L'extension du rez-de-chaussée et du premier étage,
- La modification d'une maison unifamiliale en un immeuble de quatre logements.

Considérant qu'en 2022, une demande de permis d'urbanisme (réf. 2022-10-10) visant à mettre en conformité la modification et l'extension d'une maison unifamiliale en trois logements ainsi que l'aspect de la façade avant a été refusée ;

Considérant cependant qu'en commission de concertation du 14 juillet 2022 concernant la demande de permis d'urbanisme susmentionnée, il a été indiqué qu'un projet modifié pourrait faire l'objet d'une nouvelle analyse, sous réserve de prendre en compte les remarques suivantes :

- La révision de l'agencement intérieur des logements avec un maximum de deux unités de logement ;
- Le réaménagement du sous-sol en espace de rangement conformément aux art. 16, 17 et 18 du titre II du RRU ;
- L'amélioration de la zone de cours et jardins en densifiant les espaces plantés en pleine terre.

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité une extension et augmenter le nombre de logement (+1) dans une maison unifamiliale ;

Déroptions :

- Titre I, Art. 4 - Profondeur d'une construction mitoyenne :
 - L'extension du R+1 dépasse le voisin le plus profond de 30cm ;
- Titre II, Art. 10 - Éclairage naturel:
 - La nouvelle chambre n° 01 ne présente pas suffisamment d'éclairage naturel ;

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/04/2025 au 12/05/2025 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Avis d'autres instances :

Vu l'avis favorable sous conditions du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 09/04/2025 ;

Motivation :

Considérant que présente demande prévoit 2 logements répartis comme suit :

- Au niveau -1 : les locaux de services ;
- Aux niveaux -1 et 0 : un appartement en duplex de 2 chambres (n°1) avec cour et jardin ;
- Aux niveaux +1,+2 et combles : un appartement en triplex (n°2) de 2 chambres.

Considérant qu'au niveau -1, on retrouve des locaux communs et des locaux de services, conformément aux articles 16, 17 et 18 du Titre 2 du RRU, à savoir : un local poubelle, un local pour vélos et poussettes, ainsi qu'un local pour le rangement du matériel de nettoyage.

Considérant que, pour l'appartement n°1, mis à part la chambre 01, l'ensemble des espaces répond aux normes minimales d'habitabilité du Titre II du RRU ;

Considérant que la chambre n°01 présente une superficie nette éclairante de 2,33 m², au lieu des 2,93 m² minimum requis ;

Considérant qu'il s'agit d'une dérogation mineure, qu'il s'agit d'une baie existante et que

son agrandissement pourrait porter atteinte à l'aspect de la façade avant ;
Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que, pour l'appartement n°2, l'ensemble des espaces répond aux normes minimales d'habitabilité définies dans le Titre II du RRU ;
Considérant qu'au 1^{er} étage, une extension a été construite sans permis, et que, selon Brugis, celle-ci existe depuis au moins 1996 ;
Considérant que l'annexe dépasse de 30 cm le voisin le plus profond et qu'il s'agit d'une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU ;
Considérant que cette dérogation est anecdotique, portant sur quelques centimètres, et qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant qu'un abri de jardin a été aménagé en fond de zone de cours et jardins ;
Considérant que la superficie projetée de l'abri de jardin est de 4 m² ;
Considérant qu'au vu des dimensions de l'abri, celui-ci s'inscrit dans les travaux de minime importance ;
Considérant que lors de la commission de concertation, l'architecte a informé que l'abri de jardin sera démoli ;

Considérant que le projet tient compte des remarque émis lors de la commission de concertation du précédant projet dont ref.2022-10-10, et qu'il améliore considérablement la situation existante.

Considérant que le projet s'inscrit dans une démarche d'amélioration des logements existants ;

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

Condition :

- Respecter l'avis du SIAMU du 09/04/2025 (réf. CP.2022.0395/2) et les remarques y adhérentes ;

Les dérogations suivantes sont octroyées pour les motifs précités : Art. 4 du Titre I du RRU et Art. 10 du Titre II du RRU.