

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

Point n° 06 – 10:40

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue Pierre Mattheussens 26

Objet de la demande : mettre en conformité l'extension du 1er étage qui n'a pas été réalisée conformément au permis d'urbanisme obtenu et installer un escalier extérieur reliant le 1er étage au jardin

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

Motif principal de l'enquête :

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

- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

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 zones mixtes du plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement en date du 3 mai 2001 ;

Situation de droit/de fait/antécédents :

Considérant qu'un permis d'urbanisme (n°2023-99-10) a été octroyé le 06/10/2023 pour rénover une maison unifamiliale ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'extension du 1er étage qui n'a pas été réalisée conformément au permis d'urbanisme obtenu et installer un escalier extérieur reliant le 1er étage au jardin ;

Dérogations :

- Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne ;
- Art. 6 Toiture d'une construction mitoyenne ;

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 réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Motivation :

Considérant que la situation de droit fait état d'une maison unifamiliale aménagée comme suit :

- au sous-sol : des caves ;
- au rez-de-chaussée : un séjour avec cuisine ouverte, un WC, une buanderie et un jardin ;
- au 1^{er} étage : deux chambres, dont une avec balcon, une salle de douche et une buanderie ;
- au 2^e étage : une chambre, une salle de douche et un bureau ;

Considérant que le projet n'a pas été réalisé conformément au permis d'urbanisme octroyé ;

Considérant que les discordances suivantes ont déjà été réalisées :

- la toiture de la cuisine ne comporte plus de verrière et a été réalisée sous la forme d'une toiture plate ; malgré la suppression de la verrière, la superficie nette éclairante du séjour avec cuisine ouverte reste conforme à l'article 10 du Titre II du RRU ;
- le 1^{er} étage présente une profondeur supérieure de 1,43 m à celle autorisée ;

Considérant que la profondeur construite reste conforme à l'article 4 du Titre I du RRU en termes de profondeur, mais présente un dépassement de 40 cm par rapport à la hauteur du profil mitoyen le plus haut, entraînant ainsi une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU ;

Considérant que cette dérogation, limitée à 40 cm, demeure relativement faible ;

Considérant que le projet prévoit également les modifications suivantes :

- l'utilisation de la toiture plate du rez-de-chaussée comme terrasse accessible depuis la chambre située au 1^{er} étage ;
- l'installation d'un brise-vue en bois d'une hauteur de 1,90 m sur le mur mitoyen avec la maison n° 28, afin de respecter les dispositions du Code civil relatives aux vues ;
- l'installation d'un escalier reliant ladite terrasse au jardin ;

Considérant que l'utilisation de la toiture plate comme terrasse, ainsi que les aménagements qui y sont liés, augmente la profondeur du bâtiment par rapport au profil mitoyen le plus profond et entraîne, de ce fait, une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Considérant qu'il n'y a plus de toiture verte au 1^{er} étage ;

Considérant que l'installation de l'escalier nécessite également la rehausse du mur mitoyen séparant le bien de la maison n° 24, afin de respecter les dispositions du Code civil ;

Considérant que la maison n° 24 présente déjà une situation de profondeur en infraction ;

Considérant que la pièce de vie principale de la maison dispose déjà d'une liaison de plain-pied avec le jardin ;

Considérant que la création d'un escalier supplémentaire permettant de relier la terrasse de la chambre au jardin n'est dès lors pas indispensable ;

Considérant qu'il y a, par conséquent, lieu de supprimer du projet l'escalier reliant la terrasse de la chambre située au 1^{er} étage au jardin.

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

Conditions :

- Supprimer l'escalier extérieur.
- En cas d'obtention d'une servitude de vue avec le voisin n° 24, au 1^{er} étage :
Supprimer le brise-vue, aménager la terrasse et prévoir une toiture végétalisée sur la zone située devant la buanderie.
- En cas de non-obtention d'une servitude de vue avec le voisin n° 24, au 1^{er} étage :
Supprimer le brise-vue, aménager une terrasse uniquement dans la partie en retrait située devant la chambre et prévoir une toiture végétalisée sur toute la zone restante.

La dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU de la hauteur de la nouvelle volumétrie du 1^{er} étage est octroyée pour les motifs précités.

La dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU du brise-vue est octroyée pour les motifs précités.

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/I, 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...);