

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 16/07/2026

Point n° 02 – 09h30

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Chaussée de Haecht 927

Objet de la demande : Mettre en conformité les modifications apportées à l'immeuble : changement de destination d'un cabinet dentaire en logement, augmentation du nombre de logements (de 1 à 2), modifications de la façade avant

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

Situation urbanistique :

PRAS : zone d'habitation et le long d'un espace structurant

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 22/06/2026 au 06/07/2026 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :

Vu que le bien se situe en zone d'habitation et le long d'un espace structurant 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 d'urbanisme n° 9219 octroyé en date du 11/03/1985 pour transformer une maison d'habitation avec magasin en maison d'habitation avec cabinet dentaire ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les modifications apportées à l'immeuble : changement de destination d'un cabinet dentaire en logement, augmentation du nombre de logements (de 1 à 2), modifications de la façade avant ;

Considérant que la demande porte plus particulièrement sur :

- Au sous-sol :
 - le déplacement du local pour les compteurs en fond de parcelle,
 - l'aménagement d'un espace commun ouvert pour les poubelles et le matériel de nettoyage,
 - la transformation du local chaudière en cave privative du logement I (appartement),
- Au rez-de-chaussée :
 - la modification de la destination d'un cabinet dentaire en appartement d'une chambre avec réouverture et aménagement de la cour arrière et la réalisation d'un local vélo pour le logement I (appartement),

- l'aménagement dans le garage d'un local de rangement privatif, d'espaces privatifs pour les poubelles et les vélos du logement 2 (triplex),
- Au 1^{er} étage :
 - la mise en conformité de la terrasse,
 - la réalisation d'une toiture verte non accessible sur le toit du logement 1 (appartement),
- En façade avant :
 - le remplacement de la porte de garage en bois brun avec imposte vitrée par une porte sectionnelle de ton gris,
 - la modification des divisions du châssis du rez-de-chaussée ;

Dérogations :

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

- Titre I, article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne (rez-de-chaussée)
- Titre II, article 3 : superficie de la chambre (rez-de-chaussée)
- Titre II, article 10 : éclairage naturel du séjour (1^{er} étage)

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/06/2026 au 06/07/2026 et que 0 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 réf. PU/1984.2337/2/T du 09/06/2026 ;

Motivation :

Considérant que l'augmentation du nombre de logements (de 1 à 2) maintient inchangé le grand logement (duplex + combles) de 3 chambres ;

Considérant que le projet améliore la situation en intérieur de l'îlot en ce qu'il rouvre la cour intérieure telle que prévue dans le permis d'origine et prévoit sa perméabilisation sur plus de 50% ;

Considérant que le logement proposé est traversant mais que les vues à partir du séjour sont trop enclavées ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer la cloison entre la chambre et le séjour et de remplacer l'appartement projeté par un studio ;

Considérant que le toit plat du logement 1 est non-accessible et végétalisé ;

Considérant que le local vélo destiné au logement 1 est difficilement accessible et rend dès lors son utilisation hypothétique ;

Considérant que la réorganisation du sous-sol ne répond pas au bon aménagement des lieux en ce qu'il faut passer par l'espace des poubelles pour accéder à la cave privative et que la baie d'accès au local compteur est trop étroite (0,50 m) ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter les caractéristiques architecturales et esthétiques de la façade avant typique des années 1980 et, en cas de remplacement de la porte de garage, de prévoir une porte en bois (brun foncé) avec impostes vitrées au lieu d'une porte sectionnelle de couleur grise ;

Considérant que le châssis (2 vantaux) ne respecte pas les divisions du châssis d'origine mais reste dans des standards acceptables ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- **RRU, titre I, article 4 (profondeur)**
- **RRU, titre II, articles 3 (superficie) et 10 (éclairage naturel).**

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

Conditions :

1. au sous-sol, ne pas déplacer le local compteurs et réaménager les locaux communs (poubelles et matériel de nettoyage) et au moins une cave privative (logement 1),
2. au rez-de-chaussée, supprimer la cloison entre la chambre et le séjour et remplacer l'appartement projeté par un studio,
3. préciser le type de végétalisation (semi-intensive) à prévoir sur le toit du logement,
4. en façade avant, maintenir les caractéristiques de la porte de garage existante (bois mouluré brun foncé et impostes vitrées),
5. en façade arrière, prévoir un garde-corps devant les portes-fenêtres de la cage d'escalier et de la chambre (2^{ème} étage),
6. au 2^{ème} étage, préciser que l'escalier devant les chambres enfants est un escalier escamotable,
7. mettre en conformité les plans et les coupes en ce qui concerne la position des garde-corps au 1^{er} étage.

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