

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 26/03/2026

Point n° 02 – 09h20

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue Frans Pepermans 15

Objet de la demande : modifier l'utilisation d'un immeuble de logements en maison unifamiliale (avec équipement de santé au rez-de-chaussée) et y apporter des modifications

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

Motif principal de l'enquête :

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

L'enquête publique se déroule **du 02/03/2026 au 16/03/2026 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 n°3550, autorisé le 14/08/1935 pour construire un immeuble de rapport (3 logements) ;

Considérant que suivant l'analyse de l'historique habitation, le bien a toujours été occupé en tant que bi-familiale puis en unifamiliale à partir de 2017 ;

Considérant que l'aspect de la façade avant a été modifié (remplacement de la menuiserie extérieure) ;

Considérant qu'un auvent a été installé en zone de cours et jardins ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation d'un immeuble de logements en maison unifamiliale (avec équipement de santé au rez-de-chaussée) et y apporter des modifications ;

Déroptions :

- Application de la 0.12 du PRAS
- Art. 10 éclairage naturel

- Art. 8 WC

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/03/2026 au 16/03/2026 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Motivation :

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée de l'immeuble, logement en équipement de santé ;

Considérant qu'il se développe sur +/- 45 m² de superficie (hors local vélos) ;

Considérant qu'il y a lieu de faire application de la 0.12 du PRAS concernant la suppression partielle des m² de logement ;

Considérant que s'agissant d'un équipement d'intérêt collectif, son installation est conforme aux prescriptions du PRAS ;

Vu la nécessité de ce type d'activité ;

Considérant qu'elle est accessoire au logement ;

Considérant que ce dernier est maintenu au 1^{er} et au 2^{ème} étages (les combles étant destinés à des espaces de rangement) ;

Considérant qu'il s'agira d'un bien unifamiliale ;

Considérant que le wc situé au 1^{er} étage donne directement dans la cuisine et ce, en dérogation à l'art.8 du titre II du RRU ;

Considérant qu'il s'agit d'une situation présente depuis la construction (voir plan du dossier 3550) ;

Considérant que le séjour est dérogatoire à l'art.10 du titre II du RRU, le taux d'éclairement naturel est de 6,7 m² au lieu des 7,78 m² requis ;

Considérant que ce déficit provient de la suppression des murs qui délimitaient les pièces ;

Considérant qu'il s'agit désormais d'un séjour ouvert, permettant une circulation aisée des personnes ;

Considérant de plus que la taux d'éclairement naturel est déjà amélioré par l'agrandissement de la baie de fenêtre qui donne vers la future terrasse ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'une terrasse de +/- 7 m² de superficie sera créée au 1^{er} étage, accessible depuis la cuisine ou la salle à manger ;

Considérant qu'elle est conforme au code civil ;

Considérant que la demande vise également à installer un escalier extérieur 2/4 tournant permettant de relier le rez-de-chaussée au 1^{er} étage ;

Considérant qu'il sera placé partiellement contre le mur mitoyen, qu'il est conforme au code civil ;

Considérant que le auvent illicite placé au rez-de-chaussée, en façade arrière sera démonté ;

Considérant que l'aspect de la façade avant sera modifié par le remplacement des châssis (actuellement en aluminium de ton foncé) par des châssis en PVC de ton gris foncé ;

Considérant que ce remplacement se rapproche de la situation de droit en termes de divisions, que cette modification met en valeur la façade ;

Considérant que la porte d'entrée sera, quant à elle, repeinte dans la même teinte que les châssis ;

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

Les dérogations au titre II du RRU sont accordées.