

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 22/01/2026

Point n° 01 – 09h00

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue Georges De Lombaerde 82

Objet de la demande : mettre en conformité l'installation d'une véranda en zone de cours et jardins, la modification d'aspect de la façade avant et aménager les combles d'une maison unifamiliale

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

Situation urbanistique :

PRAS : zone d'habitation

PPAS : n° 211 "Colonel Bourg" 03/06/1999 - zone de construction d'habitation semi-fermée et zone de cours et jardins

Motif principal de l'enquête :

- **dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)**
- **application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)**
- **dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)**
- **application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas : Implantation, gabarit, esthétique)**

L'enquête publique se déroule **du 29/12/2025 au 12/01/2026 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 ;

Considérant qu'il se situe également en zone de construction d'habitation semi-fermée et zone de cours et jardins du plan particulier d'affectation du sol en vigueur ;

Situation de droit/de fait/antécédents :

Vu le permis de bâtir n°5809, autorisé le 12/12/1950 pour construire une maison unifamiliale :

Considérant que la situation de fait indique les éléments discordants suivants :

- L'installation d'une véranda en zone de cour et jardin
- La modification de l'aspect de la façade avant

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'installation d'une véranda en zone de cours et jardins, la modification d'aspect de la façade avant et à aménager les combles d'une maison unifamiliale ;

Déroptions :

- Art. 4 du titre I du RRU Profondeur d'une construction mitoyenne
- Art. 6 du titre I du RRU Toiture (hauteur)
- Au PPAS (à l' esthétisme)
- Art.4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond)

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/12/2025 au 12/01/2026 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Motivation :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'installation de la véranda ;
Considérant que selon les vues aériennes (Brugis), elle apparaît clairement dès le début des années 70 ;

Considérant que l'ouvrage actuel sera remplacé par une nouvelle structure mieux isolée ;
Considérant que les matériaux sont déroatoires au PPAS en ce qui concerne l'esthétique de la construction ;

Considérant en effet que les prescriptions du PPAS stipulent que : « *Les matériaux à mettre en œuvre; soit isolement, soit complémentaiement, pour le traitement des façades sont:*

- *brique de parement rugueuse ou lisse*
- *brique de béton, sous réserve d'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins*
- *bois » ;*

Considérant que la véranda sera réalisée avec une structure en aluminium de ton blanc ;
Considérant que s'agissant d'une façade arrière non visible depuis l'espace public, cette déroation est acceptable ;

Considérant que la véranda présente une profondeur de 3,25 m et s'étend sur +/- 18 m² de superficie, qu'elle est entièrement vitrée ;

Considérant qu'elle accueillera la salle à manger ;

Considérant que sa profondeur est déroatoire à l'art. 4 du titre I du RRU en dépassant le profil des deux constructions mitoyennes de 3,00 m et de 3,62 m ;

Considérant en effet que les deux constructions mitoyennes présentent chacune un ouvrage illicite en zone de cour et jardin, que l'analyse de la présente demande est réalisée sur base de la situation de droit ;

Considérant que cette déroation au RRU est acceptable dans la mesure où la profondeur de la véranda vient s'aligner sur celle des murs mitoyens existants et n'est pas déroatoire au PPAS ;

Considérant que sa hauteur est déroatoire à l'art. 6 du titre I du RRU en dépassant la hauteur des deux profils mitoyens ;

Considérant que les anciens châssis et allèges de la façade arrière seront démolis afin d'obtenir un espace ouvert ;

Considérant que la hauteur « sous plafond » de la véranda est dérogatoire à l'art. 4 du titre II du RRU, que s'agissant d'une toiture en pente, la hauteur est inférieure à 2,50 m dans la partie la plus basse ;

Considérant que la dérogation (2,36 m) est acceptable dans la mesure où la hauteur la plus importante atteint +/- 2,91 m et la hauteur moyenne est de 2,63 m ;

Considérant qu'un abri de jardin de +/- 5 m² de superficie est installé en fond de parcelle ;

Considérant qu'il est conforme aux prescriptions du PPAS ;

Considérant que la demande vise également à isoler la toiture à versants par l'extérieure, que cette modification entraîne une dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU en dépassant la hauteur du profil mitoyen le plus haut ;

Considérant que la dérogation est minime et donc acceptable, qu'elle ne porte pas préjudice aux constructions mitoyennes ;

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement des combles en chambre à coucher, dressing et salle de douches tout en conservant 2 locaux destinés au rangement ;

Considérant que la salle de douches nouvellement créée est dérogatoire à l'art. 4 du titre II du RRU, sa hauteur sous plafond est inférieure à 2,20 m dans la partie la plus basse ;

Considérant que la dérogation est acceptable dans la mesure où il s'agit d'une seconde pièce d'eau ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la modification de l'aspect de la façade avant par le remplacement de la menuiserie extérieure (bois en pvc blanc) ;

Considérant que ces modifications s'intègrent au cadre urbain environnant ;

Considérant que le projet vise à améliorer la performance énergétique du bien, que ces travaux sont encouragés ;

Considérant que le bien conserve sa destination unifamiliale d'origine ;

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

Les dérogations soulevées sont accordées.