REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 25/09/2025

Point n° 09 – 11h50

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue Père Damien 62

Objet de la demande : mettre en conformité les transformations apportées à l'immeuble

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

Motif principal de l'enquête :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

L'enquête publique se déroule **du 01/09/2025 au 15/09/2025 inclus**.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :
Vu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement en date du 3 mai 2001 ;

Situation de droit/de fait/antécédents :
Vu qu'un permis d'urbanisme n°5521 a été octroyé, en date du 26/04/1949, pour construire une maison de deux logements ;
Vu qu'un permis d'urbanisme n°8149 a été octroyé, en date du 04/06/1968, pour la construction d'un 2ème étage ;

Objet de la demande :
Considérant que la demande vise à mettre en conformité les transformations apportées à l'immeuble ;
Considérant que la demande porte plus particulièrement sur la mise en conformité de :

- au rez-de-chaussée, l'extension du séjour-cuisine sans le maintien du lanterneau et de l'auvent existants,
- au 2ème étage, la fermeture du balcon existant de droit,
- en façade avant, le remplacement de la porte d'entrée d'origine (porte vitrée en bois), par une porte en PVC blanc moulurée ;

Dérogations :
Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU),
- Titre I, Article 4 : au 2ème étage, la profondeur du volume en encorbellement dépasse
  - la construction contigüe mitoyenne la plus profonde (n°60) de +/- 0,10 m,
  - la construction contigüe mitoyenne la moins profonde (n°64) de +/- 4,80 m (au lieu de maximum 3,00 m) avec un retrait latéral de +/- 2,50 m (au lieu de minimum 3,00 m),
- Titre I, Article 6 : la hauteur du volume en saillie dépasse de 10,49 m la hauteur des constructions contiguës,
- Titre II, Article 3 : au rez-de-chaussée, la surface du séjour-cuisine est de 27,50 m² au lieu de minimum 28,00 m²,
- Titre II, Article 10 : au rez-de-chaussée, la surface d'éclairement naturel du séjour-cuisine est de 3,20 m² au lieu de minimum 5,56 m² ;

L'enquête publique :
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/09/2025 au 15/09/2025 et qu'aucune 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. CP.2025.0537/1 du 03/08/2025 ;

Motivation :
Considérant qu'au rez-de-chaussée, les vues aériennes (Brugis) indiquent la présence de l'extension dès 1996 ;
Considérant que cette extension vise à augmenter la surface habitable du séjour (de 13,96 m² à 20,04 m²) tout en maintenant la surface de la cuisine existante de droit à 7,50 m² ;
Considérant, au vu de l'antériorité de l'extension au titre II du règlement régional d'urbanisme, que la superficie du séjour-cuisine (27,50 m²) est acceptable (régularisation simplifiée en application de l'article 330 § 3 du CoBAT) ;
Considérant que la dérogation à la surface d'éclairement naturel, induite par l'augmentation de la surface du séjour-cuisine, pourrait être levée par le maintien d'une une surface d'éclairement naturel zénithal de 1,00 m² ;

Considérant qu'au 2ème étage, les vues aériennes (Brugis) font état d'une toiture sur le balcon depuis au moins 1996 sans que, pour autant, il soit possible de dater la fermeture de ce balcon ;
Considérant, au vu de l'antériorité de la toiture au titre I du règlement régional d'urbanisme, que sa hauteur est acceptable (régularisation simplifiée en application de l'article 330 § 3 du CoBAT) ;
Considérant, au vu l'orientation Nord du bien, que la fermeture du balcon n'aggrave pas de façon significative l'enclavement de la construction contigüe la moins profonde (n°64) ni n'engendre d'ombre supplémentaire ;

Considérant que la dérogation quant à la distance de retrait par rapport à ce voisin reste par ailleurs dans une proportion acceptable ;
Considérant que suivant les photos de la façade arrière transmises par le demandeur, la profondeur de la saillie de ce volume, par rapport à la construction contigüe la plus profonde (n° 60) semble être de +/- 0,30 m (au lieu de +/- 0,10 m telle que renseignés sur les plans) ;
Considérant que cette augmentation de profondeur correspond à l'augmentation de l'épaisseur de la paroi ;

Considérant que le remplacement de la porte d'entrée d'origine par une porte en PVC blanc, banalise les caractéristiques architecturales de l'immeuble mais reste dans une esthétique standardisée acceptable ;
Considérant néanmoins que lors du remplacement, à terme non défini, de cette porte, il y aura lieu de prévoir une porte d'entrée aux caractéristiques proches de celles d'origine ;

La dérogation au titre I, du règlement régional d'urbanisme (RRU), article 4 (profondeur du 2ème étage) est acceptée.

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

Conditions :

1. au rez-de-chaussée, prévoir une surface d'éclairement naturel zénithal de 1,00 m²,
2. au 2ème étage, mettre en concordance les plans et la situation de fait en ce qui concerne la profondeur du volume en saillie.
3. lors de son remplacement à terme non défini, prévoir une porte d'entrée proche des caractéristiques d'origine.

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