

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 23/04/2026

Point n° 01 – 09h00

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue Lodewijk Van Boeckel 31

Objet de la demande : mettre en conformité l'implantation de l'escalier extérieur
et étendre partiellement le rez-de-chaussée

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

Situation urbanistique :

PRAS : zone d'habitation

Motif principal de l'enquête :

- **dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)**
- **dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)**
- **application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)**

L'enquête publique se déroule **du 27/03/2026 au 10/04/2026 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 d'urbanisme n°2005-70, autorisé le 27/09/2005 pour construire une maison unifamiliale ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'implantation de l'escalier extérieur et à étendre partiellement le rez-de-chaussée ;

Dérogations :

- Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne
- Art. 6 Toiture (hauteur)

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/03/2026 au 10/04/2026 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Motivation :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'implantation de l'escalier extérieur reliant le rez-de-chaussée au 1^{er} étage ;

Considérant que suivant la situation de droit du dossier 2005-70, l'escalier devait être implanté en opérant un retrait latéral de 1,90 m (voir condition du PU) ;

Considérant qu'en situation de fait, il est +/- centré à la façade, que le retrait est de +/- 2,50 m ;

Considérant qu'il est conforme au code civil ;

Considérant que la demande vise également à étendre partiellement le rez-de-chaussée par la construction d'une annexe de +/- 10 m² de superficie dans le prolongement de l'ancien débarras, que cette construction n'entrave pas l'éclairage naturel d'une pièce habitable ;

Considérant qu'elle sera pourvue d'une structure en aluminium de ton anthracite, entièrement vitrée ;

Considérant que cette dernière viendra s'implanter en dessous de la terrasse existante du 1^{er} étage ;

Considérant que les travaux projetés touchent à la structure/stabilité du bien dans la mesure où la façade arrière sera démolie afin d'accueillir l'extension ;

Considérant qu'elle est décrite dans la note explicative comme un espace polyvalent de +/- 20 m² en situation projetée ;

Considérant que l'extension projetée est dérogatoire à l'art.4 et à l'art.6 du titre I du RRU ;

Considérant en effet, que la profondeur du rez-de-chaussée dépassera le profil de la construction mitoyenne la plus profonde de +/- 0,90 m ;

Considérant que la hauteur de l'ouvrage dépassera celle du profil mitoyen le plus haut ;

Considérant que pour ces raisons, la rehausse du mur mitoyen de +/- 1m est demandée ;

Considérant que la profondeur de l'extension projetée pourrait se limiter à l'emprise de la terrasse du 1^{er} étage sans entraîner de dérogation et sans compromettre la qualité du projet, que dès lors, il y a lieu de la diminuer de +/- 0,90 m ;

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

Les dérogations ne sont pas accordées.

Conditions :

- Limiter la profondeur de l'extension projetée à l'emprise de la terrasse du 1^{er} étage ;
- Ne pas rehausser le mur mitoyen.

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...);