REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 22/10/2026

Point n° 01 – 09h00

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue Frans Pepermans 70

Objet de la demande : mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en 2 unités de logements

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

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 28/09/2026 au 12/10/2026 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 :
Considérant que les informations cadastrales indiquent qu'il s'agit d'une maison unifamiliale construite entre 1900 et 1918 ;
Vu le permis de bâtir n°6502, autorisé le 30/08/1955 pour étendre le rez-de-chaussée ;
Considérant que ledit permis n'a pas été mis en œuvre ;
Considérant qu'une véranda illicite a été installée en zone de cours & jardin ;

Objet de la demande :
Considérant que la demande vise à mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en 2 unités de logements ;

Dérogations :
- Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne
- Art. 3 §1 et 2 superficie minimale
- Art.4 hauteur sous plafond
- Art. 17 local commun pour vélo et voitures d'enfant
- Art. 18 local commun pour arrangement de matériel de nettoyage
- Art. 8 wc

L'enquête publique :
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/09/2026 au 12/10/2026 et que deux réactions ont été transmises ;
Considérant qu'elles portent principalement sur :

- une erreur sur les plans en ce qui concerne la hauteur réelle du mur mitoyen (avec le n°72)
- une inquiétude concernant l'utilisation de la toiture plate du 1er étage en terrasse
- des interventions touchant à la structure / stabilité du bien
- des nuisances acoustiques

Avis d'autres instances :
Vu l'avis favorable conditionné du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 22/09/2026 réf : PU/2026.0591/1/ART330 ;

Motivation :
Considérant que les travaux ont été réalisés ;
Considérant que la demande vise à mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en deux unités de logements ;
Considérant que la première unité se situe au rez-de-chaussée, qu'il s'agit d'un logement de deux chambres à coucher ;
Considérant que la seconde unité se développe en duplex du 1er étage aux combles, qu'il s'agit d'un logement de trois chambres à coucher ;
Considérant que dans un email daté du 22/07/2026, le demandeur indique que la véranda illicite ne sera pas conservée ;
Considérant qu'en ce qui concerne les normes d'habitabilité, les dérogations suivantes ont été soulevées :

- Art.3, le séjour/cuisine au rez-de-chaussée présente une superficie de +/- 25 m² au lieu des 28 m² requis
- Art.10, le séjour/cuisine du rez-de-chaussée présente un taux d'éclairement naturel de +/- 3,34 m² au lieu des 5 m² requis
- Art.10, la chambre à coucher située au rez-de-chaussée, en façade arrière présente un taux d'éclairement naturel de +/- 0,92 m² au lieu des 1,82 m² requis
- Art.10 le séjour/cuisine du 1er étage présente un taux d'éclairement naturel de +/- 3,20 m² au lieu des 5,63 m² requis
- Art.3, la chambre à coucher située dans les combles (côté façade arrière) est inférieure à 9 m²
- Art.4, la chambre à coucher située dans les combles (côté façade arrière) présente une hauteur sous plafond inférieure à 2,30 m sur 50% de sa superficie
- Art.8, les wc donnent directement dans les cuisines/séjours
- Art.17 & 18, absence de local vélo/voitures d'enfant/ matériel de nettoyage

Considérant que le duplex ne dispose d'aucun espace extérieur bien qu'une porte fenêtre soit renseignée sur les plans au niveau du 1er étage ;
Considérant qu'en ce qui concerne ce logement, proposer un séjour/cuisine de +/- 28 m² est insuffisant au vu du nombre de chambre à coucher (3) ;

Considérant que pour atteindre la partie nuit du duplex, les occupants doivent passer par la cage d'escaliers commune (en l'absence de privatisation de la cage d'escalier à partir du rez-de-chaussée) ;
Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'isolation de la façade arrière et que celle-ci entraîne un dépassement du profil mitoyen le plus profond, constituant ainsi une dérogation à l'article 4 du titre I du RRU ;
Considérant que la pose de l'isolant n'a pas été réalisée conformément aux plans introduits ;
Considérant que des travaux touchant à la structure/stabilité du bien ont été réalisés, notamment la suppression de murs et la mise en place de poutres ;
Considérant que ni le formulaire de demande ni les plans n'ont été signés par un architecte inscrit à l'ordre des architectes ;
Vu le nombre de dérogations, qu'aucune n'a été sollicitée ;
Considérant qu'en tout état de cause, le projet ne coïncide pas avec la ligne de conduite 7 (LC7) du PCD (Plan Communal de Développement) qui vise à encadrer les divisions de logements dans les maisons unifamiliales ;

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

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 1, INS…);**