

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 20/11/2025

Point n° 04 – 09h40

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue Godefroid Kurth 8

Objet de la demande : mettre en conformité les travaux réalisés

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

Situation urbanistique :

PRAS : zone mixte

Motif principal de l'enquête :

- **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 27/10/2025 au 10/11/2025 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :

Considérant que le bien se situe en zone mixte 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°3231, autorisé le 04/10/1933 pour construire une maison ;

Considérant que le plan approuvé indique 1 logement au rez-de-chaussée et 1 logement au 1^{er} étage ;

Considérant qu'en réalité il s'agit d'une maison unifamiliale ;

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

- Une extension en zone de cours et jardins,
- La rehausse du versant arrière de la toiture,
- La modification de l'aspect de la façade avant ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la situation de fait précitée ;

Dérogations :

Art.4 du titre I du RRU – profondeur du rez-de-chaussée

Application de la 0.6 du PRAS – atteinte à l'intérieur de l'îlot

Art.8 du titre II du RRU – wc du rez-de-chaussée

Art.4 du titre II du RRU – buanderie

Art.10 du titre II du RRU – chambre à coucher au 1^{er} étage

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/10/2025 au 10/11/2025 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Motivation :

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée concerne l'ajout d'une buanderie de +/- 5,60 m² de superficie ainsi que d'un cabanon de +/- 5,40 m² de superficie jouxtant la buanderie ;

Considérant que la demande vise uniquement à maintenir la buanderie et à démolir le cabanon ;

Considérant qu'en lieu et place dudit cabanon, la demande prévoit une surface plantée en pleine terre, ce qui améliore la situation existante de fait ;

Considérant que l'implantation de la buanderie est dérogatoire à l'art.4 du titre I du RRU dans la mesure où sa profondeur dépasse les deux profils mitoyens ;

Considérant également qu'elle est implantée au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant qu'elle dépasse le profil mitoyen le moins profond de plus de 3 m sans opérer de retrait latéral de 3 m ;

Considérant que sa hauteur sous plafond est dérogatoire à l'art.4 du titre II du RRU en étant inférieure à 2,20 m ;

Considérant que cette extension apparaît sur les vues aériennes (Brugis) dès 1977 ;

Vu l'antériorité des faits ;

Considérant qu'elle n'est préjudiciable à aucune des constructions mitoyennes ;

Considérant en effet que sa hauteur se situe juste en dessous des couvre-murs du mur mitoyen ;

Considérant que contrairement à la situation de droit, le wc situé au rez-de-chaussée est dérogatoire à l'art.8 du titre I en donnant directement dans la cuisine ;

Considérant qu'elle est acceptable dans la mesure où le wc se situe dans le hall, qu'il y a un léger dégagement avant d'atteindre la cuisine ;

Considérant qu'en ce qui concerne la rehausse du versant arrière de la toiture, celle-ci a été réalisée sur toute la largeur de la façade ;

Considérant qu'elle apparaît sur les vues aériennes (Brugis) dès 1997 ;

Considérant qu'elle est conforme au titre I du RRU ;

Considérant qu'elle a permis d'augmenter la hauteur sous plafond de l'espace grenier ;

Considérant que la chambre à coucher située au 1^{er} étage en lieu et place d'une ancienne cuisine est dérogatoire à l'art.10 du titre II du RRU avec un taux d'éclairement naturel de 1,78 m² au lieu des 2,66 m² requis ;

Considérant que la dérogation est acceptable dans la mesure où il n'y a probablement jamais eu de cuisine à cet endroit, qu'il s'agissait donc d'une pièce habitable ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité la modification de l'aspect de la façade avant par le remplacement de la menuiserie extérieure ;

Considérant que la situation de droit faisait état d'une menuiserie en bois naturel ;

Considérant que la situation de fait indique de l'aluminium gris ;

Considérant que cette modification appauvrit la façade, les châssis n'ayant aucune imposte ;

Considérant que lors du prochain remplacement, il y aura lieu de veiller à se rapprocher de la situation d'origine ;

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

Les dérogations soulevées précédemment sont accordées.

Condition :

- Veiller à se rapprocher de la situation d'origine lors du prochain remplacement des châssis/porte en façade avant en adaptant les plans.