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

Point n° 04 – 10h10

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue Henri Van Nerom 38A

Objet de la demande : Mettre en conformité la façade avant et étendre le rez-de-chaussée et le 1er étage.

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

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :
Vu 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 qu'un permis d'urbanisme n° 8874 a été octroyé, en date du 10/10/1978, pour la construction d'une maison unifamiliale ;
Vu qu'un permis d'urbanisme n° 8966 a été octroyé, en date du 06/05/1980, pour la construction d'une terrasse ;

Objet de la demande :
Considérant que la demande vise à mettre en conformité la façade avant et étendre le rez-de-chaussée et le 1er étage ;
Considérant que la demande porte plus particulièrement sur :
- la mise en conformité de :
  - la modification de la porte d'entrée vitrée en bois en une porte en aluminium gris foncé avec un vantail vitré fixe,
  - la modification de la porte de garage en bois par une porte en aluminium gris foncé,
  - la modification de la division et des matériaux des châssis (de bois à aluminium gris foncé)

- l'extension du rez-de-chaussée afin d'y aménager un bureau,
- l'extension du séjour-cuisine au 1er étage avec création d'un escalier extérieur reliant directement l'étage au jardin,
- en façade arrière, le remplacement des châssis du 2ème étage ;

Dérogations :
Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU),
- Titre I, article 4 : profondeur de l'extension dépasse de 3,36 m (au lieu de maximum 3,00 m) la profondeur de la construction contigüe la moins profonde (n° 38),
- Titre I, article 6 : la hauteur de l'extension dépasse de 5,82 m (au lieu de maximum 3,00 m) la hauteur de la construction contigüe la moins haute (n°38),
- Titre II, article 10 : éclairement naturel
  - chambre 1 : 1,3 m² (au lieu de minimum 2,2 m² et de 1,4 m² en situation de droit),
  - chambre 2 : 1,3 m² (au lieu de minimum 1,86 m² et de 1,4 m² en situation de droit),
  - chambre 3 : 1,3 m² (au lieu de minimum 1,5 m² et de 1,4 m² en situation de droit) ;

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 réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Motivation :
Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de l'immeuble et vise à en améliorer l'habitabilité ;

Considérant que les dérogations de gabarit (profondeur et de hauteur) se réfèrent à la situation de droit de la construction contigüe la moins profonde (n° 38) mais pas à la situation existante de fait, qu'elles ne portent que sur une profondeur de 0,36 m et que dès lors elles peuvent être considérées comme de minimes importance et acceptables ;

Considérant que les aggravations des dérogations déjà accordées (permis d'urbanisme n° 8966) aux surfaces d'éclairement naturel des chambres sont de très minimes importances (moins de 0,10 m²) et justifiées par l'actuelle obligation d'insérer des grilles d'aération dans les châssis ;
Considérant que ces grilles d'aération sont discrètes et ne portent pas atteinte à l'esthétique des façades ;

Considérants également que l'ensemble des modifications apportées à la façade avant s'intègre harmonieusement ;

Considérant que la superficie du cabanon de jardin ne dépasse pas 9,00 m² ;

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, articles 4 et 6 (extension) sont accordées.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 10 (chambres) sont accordées.

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