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

Point n° 02 – 09h20

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue du Maquis 104

Objet de la demande : étendre et rénover une maison unifamiliale

Nature de l'activité principale : **logement**
Situation urbanistique :
PRAS : zone d'habitation
PPAS : n°4 « 17 Avril » - 30/10/1951 - zone de construction d'habitation semi-ouverte, d'annexe et de cours & jardins.

Motif principal de l'enquête :

- **application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)**
- **application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas : Implantation, gabarit, esthétique)**
- **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 :
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 ;
Considérant qu'il se situe également en zone de construction d'habitation semi-ouverte, d'annexe et de cours & jardins du plan particulier d'affectation du sol en vigueur ;

Situation de droit/de fait/antécédents :
Vu l'absence de dossier d'archives connu à ce jour ;
Vu les informations cadastrales en notre possession qui indiquent qu'il s'agit d'une maison unifamiliale construite entre 1919 et 1930 ;
Considérant que selon les vues aériennes de1987, une véranda a été installée du côté de la limite mitoyenne avec le n°102 ;
Considérant qu'il apparaît également que la zone de cour & jardin est imperméabilisée sur les ¾ de sa superficie ;

Objet de la demande :
Considérant que la demande vise à étendre et à rénover une maison unifamiliale ;

Dérogations :
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS
- dérogation à un PPAS
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU

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 réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Motivation :
Considérant que la demande vise à étendre le rez-de-chaussée, à fermer la dent creuse du côté droit de la façade afin de proposer une extension sur toute la largeur ;
Considérant qu'il s'agira d'une extension de +/- 8 m² de superficie ;
Considérant que des travaux touchant à la structure/stabilité du bien seront réalisés au niveau de la partie arrière gauche du rez-de-chaussée (démolition du mur porteur) ;
Considérant que la véranda illicite actuelle sera démolie ;
Considérant que le volume projeté est en dérogation à l'art.4 du titre I du RRU en ce qu'il dépasse de quelques cm le profil de la construction mitoyenne la plus profonde (le n°102) sans pour autant dépasser de plus de 3 m le profil mitoyen de la construction la moins profonde (le n°106) ;
Considérant en effet que les quelques cm en dérogation correspondent à la pose de l'isolant ;
Considérant que cette dérogation se retrouve également au 1er étage ;
Considérant qu'elle est minime, qu'elle ne porte pas préjudice à la construction mitoyenne concernée, qu'elle est dès lors acceptable ;
Considérant que l'extension projetée nécessite la rehausse du mur mitoyen du côté du profil mitoyen le moins profond (le n°106) ;
Considérant que cette rehausse porte sur +/- 1,59 m ;
Vu son importance, il y a lieu de diminuer la hauteur sous plafond de l'annexe afin de se conformer à celle autorisée par le PPAS soit 3,25 m ;
Considérant qu'il y aura lieu de respecter l'art.22 du RCU qui stipule que : « *en cas de transformation d'une construction existante impliquant une rehausse de mur mitoyen, et notamment lors de la construction de nouvelles annexes, le mur mitoyen rehaussé est paré de matériaux choisis en accord avec le voisin,… » ;*
Considérant que l'extension projetée s'inscrit dans la limite bâtissable autorisée par le PPAS ;
Considérant néanmoins qu'elle y déroge en ce qui concerne la hauteur et la largeur ;
Considérant en effet que le PPAS autorise les annexes avec une hauteur maximum de 3,25 m alors que le projet prévoit une hauteur de +/- 3,51 m ;
Considérant que cette dérogation est minime et donc acceptable ;
Considérant que la largeur de l'extension déroge au PPAS, lequel prévoit qu'elle ne peut dépasser la moitié de la largeur de la façade ;
Considérant que l'entièreté de la façade arrière sera enduite dans une teinte claire ;

Considérant qu'au niveau de la modification de l'aspect de la façade avant, les châssis actuels seront remplacés par du PVC alors que la porte d'entrée sera quant à elle, en bois ;
Considérant que selon la note explicative transmise au dossier, l'habillage actuel du bow-window en PVC blanc sera remplacé par un bardage en bois de ton blanc ;
Considérant qu'il y a lieu de corriger le plan qui indique du pvc ;
Considérant que la différence de matériaux est dérogatoire au PPAS ;
Considérant néanmoins qu'elle est acceptable dans la mesure où la teinte est identique ;
Considérant que, malgré les dérogations, le projet contribue à améliorer le confort de l'habitation, qu'il permettra d'offrir un espace traversant, ouvert vers la zone de cour & jardin ;
Considérant que la toiture plate ne la future annexe ne sera pas accessible ;
Considérant que la citerne de récupération des eaux pluviales enterrée, actuellement condamnée, sera remplacée par une citerne aérienne d'une capacité de 2000 litres installée dans la cave ;
Considérant qu'en ce qui concerne l'aménagement de la zone de cour & jardin, celle-ci retrouvera une zone perméable plantée en pleine terre sur les ¾ de sa superficie ;
Considérant que le projet améliore le confort de l'habitation ;
Considérant que le bien conserve sa destination unifamiliale d'origine ;

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

Conditions :

- Diminuer la hauteur de l'annexe à 3,25 m ;
- Respecter l'art.22 du RCU relatif à la rehausse du mur mitoyen ;
- Corriger le plan de la façade arrière ainsi que la légende (en ce qui concerne le bow-window) ;

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…);**