

Infractions urbanistiques :

- - **Un muret** de +/- 100 cm de hauteur construit le long de la limite séparative de la propriété voisine.

Un PV d'infraction a été dressé à ce sujet.

Pour régulariser cette situation, il conviendrait, soit de remettre les lieux dans leur pristin état ou dans un état ne nécessitant pas de permis préalable.

Un devis de travaux a été dressé dans ce sens, devis qui porte sur un montant de 4.770,00 TVA comprise.

Dans le cas où est choisie une procédure de régularisation urbanistique, les démarches à entreprendre ne nécessitent pas l'intervention d'un Architecte.

Il s'agit de remplir et répondre aux questions que contient l'annexe n°9 définie au CoDT.

S'il s'agit de faire appel à un Architecte pour remplir cette mission, le coût d'une telle intervention est estimé de l'ordre de 2 à 3.000,00€ hors TVA.

- - Dans le cadre de travaux de réhabilitation effectués après le sinistre des dégâts d'eau survenue en 2021, **le garage** situé en sous-sol et la rampe d'accès à ce garage ont été supprimés.

Ce changement nécessite une demande préalable d'un permis d'urbanisme en bonne et due forme.

Le coût d'une telle démarche administrative est estimé de l'ordre de 6 à 7.000,00€ hors TVA. Afin de vérifier la nécessité d'une telle démarche, il serait utile de consulter préalablement la fiche technique et la matrice cadastrale de cet immeuble pour vérifier si un garage est décrit et pris en compte dans le calcul du revenu cadastral.

En résumé les infractions ou caractéristiques urbanistiques repérées sont les suivantes :

- 1. La construction d'un muret de clôture et la modification du relief du terrain situé à l'arrière de la maison voisine peut être réglée moyennant la réalisation de quelques travaux, à défaut d'obtenir un permis d'urbanisme pour le maintien en place de cet aménagement.

Pour réaliser ces travaux, il est indispensable d'obtenir une autorisation préalable de la voisine, puisqu'il est nécessaire de circuler sur sa propriété pour évacuer le produit des démolitions. Cette autorisation n'est pas acquise.

Il apparait également établi que la voisine s'opposera à toute démarche visant la régularisation urbanistique de la situation actuelle.

- 2. La suppression du garage et sa rampe d'accès, constitue une infraction urbanistique qu'il est possible de régulariser moyennant la constitution d'un dossier complet de demande d'un permis d'urbanisme.

Un permis d'urbanisme ne pourra cependant être d'emblée accordé au regard de la configuration des constructions annexes situées à l'arrière de la maison, mais encore au regard de trop faibles performances énergétiques.

- - 3. Des pans de la façade orientée du côté de la rue ont été récemment recouvertes d'un crépis de ton blanc.

D'autres pans de façade sont recouverts d'un bardage en ardoises artificielles.

La réalisation de tels aménagements nécessite l'octroi préalable d'un permis d'urbanisme ne nécessitant pas, dans ce cas, l'intervention d'un Architecte.

- - 4. La régularité des locaux situés en annexe comportant une chambre et une salle de bain, mais également une véranda adossée à un local annexe de la cuisine, ces locaux devraient faire l'objet d'une recherche visant à déterminer l'époque à laquelle ces constructions ont été érigées : avant ou après le 1/3/1998.

Selon l'information reçue de l'Administration Communale de TROOZ, il n'existe pas ou plus d'archives consultables qui permettraient de déterminer avec certitude la date à laquelle ces constructions ont été ajoutées.

Les plans cadastraux représentent toutes ces constructions telles qu'elles se présentent à ce jour.

Ce constat tend à montrer que ces constructions sont régulières.

Les archives de l'Administration du Cadastre pourraient apporter une réponse certaine au sujet de la date à laquelle les constructions annexes ont été enregistrées.

Si une régularisation urbanistique de ces constructions s'avère nécessaire, celle-ci n'est nullement acquise spontanément au regard de l'implantation, la conception et la tendance à l'insalubrité de cet ensemble.