REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 22/05/2025

Point n° 1 – 09h00

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Avenue Henri Conscience 71

Objet de la demande : étendre le rez-de-chaussée et le 1er étage d'une maison unifamiliale et modifier l'aspect de la façade avant

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

Motif principal de l'enquête :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

L'enquête publique se déroule **du 28/04/2025 au 12/05/2025 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°3447, autorisé le 17/04/1935 pour construire une maison unifamiliale ;

Objet de la demande :
Considérant que la demande vise à étendre le rez-de-chaussée et le 1er étage d'une maison unifamiliale et à modifier l'aspect de la façade avant ;

Dérogations :
- à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) en dépassant la hauteur du profil mitoyen de la construction la plus haute ;
- à l'art.10 du titre II du RRU (éclairement naturel) concernant la chambre à coucher située dans les combles ;

L'enquête publique :
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/04/2025 au 12/05/2025 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Motivation :

Considérant que le projet vise à étendre le rez-de-chaussée par la construction d'une extension visant à refermer la « dent creuse » en façade arrière ;
Considérant que l'extension projetée est conforme au titre I du RRU & du RCU ;
Considérant que l'escalier extérieur menant au sous-sol sera condamné ;
Considérant que le wc installé à l'extérieur sera supprimé et déplacé vers le hall d'entrée d'où il sera accessible ;
Considérant qu'il est conforme à l'art.8 du titre II du RRU ;
Considérant que l'espace jour sera entièrement ouvert vers la zone de cours et jardins le rendant ainsi, plus confortable ;
Considérant que le projet vise également à étendre le 1er étage par la construction d'une extension qui viendra s'aligner à la profondeur du rez-de-chaussée ;
Considérant que l'extension du 1er étage déroge à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) en dépassant la hauteur du profil mitoyen de la construction la plus haute (le n°73);
Considérant que la rehausse des murs mitoyens est nécessaire pour réaliser ladite extension ;
Considérant que la dérogation est minime et acceptable vu qu'elle porte sur +/- 25 cm ;
Considérant que l'architecte a déclaré en séance qu'il n'y avait pas de dérogation à l'art.6 du titre I du RRU ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de corriger le plan afin de faire apparaître clairement le profil des constructions mitoyennes ;
Considérant qu'il y a donc lieu de se conformer au RRU ;
Considérant que les combles seront réaménagées de sorte à pouvoir accueillir une chambre à coucher ainsi qu'une seconde salle d'eau ;
Considérant que la chambre à coucher présente une dérogation à l'art.10 du titre II du RRU avec 3,48 m² de superficie vitrée au lieu des 4,86 m² requis ;
Considérant que les plans de la situation de droit indiquent qu'il s'agissait d'une « mansarde » qu'il est à considérer qu'il s'agissait déjà probablement d'une chambre à coucher ;
Considérant que le projet vise à modifier l'aspect de la façade avant par le remplacement des châssis actuellement en bois (brut au rez-de-chaussée et blanc aux étages) par du pvc de ton gris foncé ;
Considérant que ceux du rez-de-chaussée actuellement de type « guillotine » seront remplacés par des châssis de fenêtre simple ;
Considérant que la porte d'entrée est conservée en l'état ;
Considérant qu'il y aura lieu de la mettre en peinture dans le même ton que celui des châssis ;
Considérant que la façade arrière sera isolée et parachevée d'un cimentage blanc ;
Considérant que par courriel du 03 avril 2025, l'architecte déclare que le mur pignon ne sera finalement pas isolé ;
Considérant qu'il y a lieu de corriger le plan en ce sens ;
Considérant que le plan de la façade avant manque d'une légende détaillée notamment en ce qui concerne les corniches (en piteux état actuellement), la porte d'entrée,…
Considérant qu'il y a lieu de corriger le plan en ce sens ;

Considérant que ce type de travaux améliorent la performance énergétique du bien, qu'ils sont fortement encouragés ;
Considérant que les murs de clôture délimitant la parcelle seront rehaussés de sorte à atteindre 2m (en conformité avec l'art.48 du RCU) ;
Considérant que tous les murs mitoyens rehaussés devront l'être dans le respect de l'art.22 du RCU ;
Considérant que le bien conserve son utilisation unifamiliale d'origine ;

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

Conditions :

- corriger le plan en supprimant l'isolation du pignon,
- corriger le plan en faisant apparaître clairement le profil des constructions mitoyennes,
- corriger le plan en y ajoutant une légende détaillée concernant les matériaux en façade avant,
- peindre la porte d'entrée dans le même ton que celui des châssis, le préciser sur plan,
- respecter l'art.22 du RCU « *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.*

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…);**