

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

Point n° 04 – 10h00

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue de Picardie 9

Objet de la demande : transformer et agrandir les combles d'une habitation
unifamiliale.

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

Situation urbanistique :
PRAS : zone d'habitation.

PPAS : PPAS n° 101 "Stroobants Picardie".

Motif principal de l'enquête :
- **dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur).**

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 ;

Situation de droit/de fait/antécédents :

Considérant que la situation existante indique une maison unifamiliale de type
R+I+toiture ;

Considérant qu'aucun permis d'urbanisme n'a été retrouvé dans les archives pour la
construction de cette maison ;

Considérant que les photos aériennes de 1935 (brugis) indiquent que la maison existe
depuis au moins 1930-1935 ;

Considérant que les photos aériennes indiquent également qu'une annexe a été ajoutée
autour des années 1950 ;

Vu qu'un permis d'urbanisme n° 2024-76-10 a été octroyé en date du 31/10/2024 pour
transformer une habitation unifamiliale.

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à transformer et agrandir les combles d'une habitation
unifamiliale ;

Dérogation:

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

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 situation de droit fait état d'une maison unifamiliale (R+I+T) de 2 chambres ;

Considérant que la présente demande vise à rehausser le versant arrière de la toiture afin de réaliser une toiture plate permettant l'aménagement d'une 3^e chambre de 15,8 m² dans les combles ;

Considérant que la rehausse du versant arrière de la toiture déroge à l'art. 6 du titre I du RRU ;

Considérant que le nouveau profil de la toiture dépasse de plus de 4,83 m le profil mitoyen le plus bas (voisin de gauche au n° 7), alors que le dépassement maximum autorisé est de 3 m ;

Considérant que la maison au n° 7 présente un gabarit inférieur à la hauteur moyenne des maisons de cette rangée ;

Considérant cependant que le profil ne dépasse pas celui de la toiture mitoyenne la plus haute (voisin de droite au n° 11) ;

Considérant que la nouvelle toiture n'aura pas d'impact d'ombre portée sur les parcelles voisines ;

Considérant que la nouvelle chambre répond aux normes minimales d'éclairage naturel, de superficie et de hauteur sous plafond ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit également des modifications mineures, à savoir l'ouverture d'un mur porteur entre la cuisine et la salle à manger, ainsi que l'ajout d'une cloison acoustique au rez-de-chaussée pour séparer le hall d'entrée de l'espace vélo ;

Considérant que les modifications précitées ne portent pas atteinte à la qualité du logement ;

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

La dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU est autorisée pour les motifs précités.