REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 23/01/2025

Point n° 02 – 09h20

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue Père Damien 80

Objet de la demande : Construire un immeuble de deux logements.

Nature de l'activité principale : **logement**
Situation urbanistique :
PRAS : zones d'habitation à prédominance résidentielle

Motif principal de l'enquête :

- **PRAS 1.5.2° Modification des caractéristiques urbanistiques.**

L'enquête publique se déroule **du 30/12/2024 au 13/01/2025 inclus**.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :
Considérant que le bien se situe en zones d'habitation à prédominance résidentielle 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'il s'agit d'une parcelle de terrain à bâtir ;

Objet de la demande :
Considérant que la demande vise à construire un immeuble de deux logements. ;

Dérogations :
Titre I du RRU
Art. 16 Stockage des eaux pluviales (citerne)
Titre VIII du RRU
Art. 6 Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement

L'enquête publique :
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/12/2024 au 13/01/2025 et qu'aucune lettre de réclamation ni d'observation n'a été introduite ;

Avis d'autres instances :
Considérant que l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente a été demandé en date du 12/12/2024 mais n'a pas encore été reçu ;

Motivation :
Considérant que la demande vise à construire un immeuble de deux logements ;
Considérant que le projet se compose comme suit :
Un premier duplex au rez-de-chaussée et 1er étage, contenant 2 chambres à coucher,
Un deuxième duplex au 2ème et 3ème étage, contenant 3 chambres à coucher ;
Considérant que le rez-de-chaussée est composé d'un local vélo et poussettes, un local compteurs ainsi que l'accès au 1er logement ;
Considérant que l'accès au 2ème logement est prévu au 1er étage :
Considérant que chaque logement dispose d'un espace extérieur ;
Considérant qu'un local vélos et poussettes est prévu au rez-de-chaussée, accessible depuis l'extérieur et l'intérieur ;
Considérant qu'un local compteurs est également prévu, que les logement ne disposent pas d'un espace de rangement dans les parties communes mais ils disposent chacun d'une petite buanderie dans le logement ;
Considérant qu'en façade avant, le prévoit prévoir une brique de parement teinte rouge, des menuiseries en aluminium teinte gris, ainsi qu'un bardage en alu teinte gris au dernier étage ;
Considérant qu'en façade arrière, un revêtement en crépi sur isolant est prévu, ainsi que des châssis en aluminium en teinte gris et des garde-corps en verre ;
Considérant que le gabarit présente un rez +3, ce qui est plus important que les voisins directs, mais que dans la rue des immeubles similaires sont construits ;
Considérant que le gabarit de l'immeuble ne dépasse pas plus de 3m le voisin construit ;
Considérant qu'une citerne d'eau de pluie n'est pas prévue dans le projet, que cela constitue une dérogation au titre I du RRU ;
Considérant que l'immeuble ne comporte aucun emplacement de garage ;
Considérant qu'un local vélo est prévu avec une grande ouverture en façade ;
Considérant que le projet ne déroge pas aux normes minimales d'éclairement naturel, de superficie et d'hauteur sous plafond ;
Considérant que le mur mitoyen est construit à cheval sur la limite mitoyenne, mais que la partie sur la parcelle voisine est composée uniquement d'isolation ;
Considérant la construction du mur mitoyen n'est pas acceptable telle qu'elle est dessinée, sans l'accord du voisin mitoyen ;
Considérant qu'il faut soit redessiner le mitoyen en conformité avec les prescriptions urbanistiques ou obtenir l'accord du voisin pour sa construction tel quel ;
Considérant que le local vélo et poussette, dispose d'une double porte donnant sur la rue, que cette porte permet de faciliter l'accès au local mais qu'elle peut engendrer un abus d'utilisation ;
Considérant qu'il faut remplacer cette double porte par une porte simple large ;

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

La dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU est accordée.

Conditions :

- Remplacer la double porte extérieure du local vélo par une porte simple,

- Redessiner les murs mitoyens en conformité avec les prescriptions urbanistiques,
- Installer une citerne d'eau de pluie conforme au RRU et au règlement communal d'urbanisme.

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…);**