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

Point n° 1 – 09h00

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue du Tilleul 173

Objet de la demande : apporter des modifications à une maison unifamiliale

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

Motif principal de l'enquête :

- **dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de la prescription générale**
- **0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)**

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 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°2237, autorisé le 29/02/1928 pour construire une mansarde ;
Vu le permis de bâtir n°2684 autorisé le 15/04/1931 pour construire une loggia ;
Vu le permis de bâtir n°7388, autorisé le 29/08/1961 pour modifier la façade ;
Vu le permis de bâtir n°8111, autorisé le 12/09/1967 pour apporter des transformations ;
Vu le permis d'urbanisme n°2018-138, autorisé le 11/12/2018 pour modifier la façade ;

Objet de la demande :
Considérant que la demande vise à apporter des modifications à une maison unifamiliale ;
Considérant que la demande porte plus particulièrement sur :

- L'isolation de la façade arrière
- Le réaménagement de la partie arrière du rez-de-chaussée
- La construction d'une terrasse dans le prolongement de l'annexe du rez-de-chaussée et l'installation d'un auvent qui la surplombe
- La rehausse du mur mitoyen (avec le n°169)
- L'installation d'une terrasse au 1er étage, en façade arrière
- La modification de l'aspect de la façade avant

Dérogations :
Art.4 du titre I du RRU ;
Application de la 0.6 du PRAS ;

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 réaménager la partie arrière du rez-de-chaussée ;
Considérant que le sellier, la buanderie/salle de bains ainsi que le wc seront supprimés afin d'agrandir l'espace dédié à la cuisine/salle à manger ;
Considérant que le wc sera déplacé pour permettre son accès depuis le hall d'entrée ;
Considérant qu'il est conforme à l'art.8 du titre II du RRU ;
Considérant que la pièce d'eau restante se situe dans les combles ;
Considérant que la demande porte également sur la construction d'une terrasse surélevée dans le prolongement du rez-de-chaussée ;
Considérant qu'en situation de fait, le rez jardin se situe plus bas que le rez-de-chaussée ;
Considérant que la modification du relief du sol de plus de 0,50 m est soumise à permis d'urbanisme ;
Considérant qu'il s'agira d'une terrasse de +/- 14 m² de superficie ;
Considérant que cette construction s'accompagne d'une rehausse du mur mitoyen de +/- 0,27 m du côté du n°169 et ce, afin de respecter le code civil ;
Considérant que cette rehausse est minime et n'est pas préjudiciable à la construction mitoyenne bien qu'en dérogation à l'art.4 du titre I du RRU ;
Considérant que la profondeur du profil mitoyen le moins profond sera dépassé de plus de 3 m ;
Considérant qu'un auvent sera installé au niveau de l'acrotère du 1er étage et ce, sur une profondeur de +/- 2,48 m ;
Considérant que la demande porte sur l'installation d'une terrasse au 1er étage, sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée ;
Considérant qu'elle est conforme au code civil en opérant un recul d'1m90 depuis la limite mitoyenne du côté du n°169 ;
Considérant que ce recul sera matérialisé par la pose d'une toiture végétalisé ainsi que celle d'un garde-corps ;
Considérant que le profil mitoyen du n°175 est supérieur à 1m90 depuis le niveau de la terrasse ;
Considérant qu'un abri de jardin de +/- 9 m² de superficie est implanté en fond de parcelle, contre le mitoyen ;
Considérant qu'il apparaît clairement sur les photos aériennes dès 1977 ;
Considérant qu'en ce qui concerne les modification de l'aspect de la façade avant, celles-ci portent sur :

- Le remplacement des châssis actuels en pvc par des châssis en bois brut

- L'ajout de volets en bois à persiennes
- Le remplacement de la porte d'entrée et la restauration de la double imposte
- La pose d'une marquise maçonnée au-dessus de la porte d'entrée (avec une saillie de +/- 0,70 m) ;

Considérant que ces modifications sont harmonieuses ;
Considérant que le remplacement des châssis et de la porte d'entrée ainsi que l'isolation de la façade arrière sont des travaux qui améliorent la performance énergétique du bien, qu'ils sont encouragés ;

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

Conditions :

- Respecter l'art.28 du RCU par rapport à la pose de la marquise
- Respecter l'art.22 du RCU par rapport à la rehausse du mur mitoyen
- Respecter le droit des tiers lors de l'utilisation des terrasses ;