REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 18/12/2025

Point n°03 – 09h40

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue du Tilleul 47

Objet de la demande : rehausser et apporter des modifications intérieures à l'immeuble à front de rue et modifier la destination d'un atelier en logement (en intérieur d'îlot)

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

Motif principal de l'enquête :

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

L'enquête publique se déroule **du 24/11/2025 au 08/12/2025 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 :
Vu le permis de bâtir n°6019, autorisé le 10/06/1952 pour construire une maison de rapport (2 logements) de type R+2 ;
Considérant que la situation de fait indique les éléments discordants suivants :
• La mise en peinture de la menuiserie extérieure en façade avant
• La fermeture partielle des terrasses situées en façade arrière
• La fermeture de l'entrée carrossable en façade arrière

Objet de la demande :
Considérant que la demande vise à rehausser et à apporter des modifications intérieures à l'immeuble à front de rue et à modifier la destination d'un atelier en logement (en intérieur d'îlot) ;

Dérogations :
A l'art.6 du titre I du RRU
A l'art.3 du titre II du RRU

L'enquête publique :
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/11/2025 au 08/12/2025 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Avis d'autres instances :
Vu l'avis favorable conditionné du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 01/09/2025 don référence : T.2025.0645/1 ;

Motivation :
Considérant qu'en date du 08/10/2025, le demandeur a fait application de l'art.126 du CoBAT afin de transmettre un projet modifié suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 25/09/2025 ;
Considérant qu'en date du 24/10/2025, le demandeur a transmis son projet modifié ;
Considérant que la demande porte sur plusieurs éléments :
En ce qui concerne la bâtiment à front de rue :
Considérant que la demande vise à rehausser l'immeuble d'un étage ;
Considérant que le volume projeté sera implanté en recul par rapport à la façade avant et arrière ;
Considérant qu'il est en dérogation à l'art.6 du titre I du RRU en dépassant de plus de 3 m la hauteur du profil mitoyen le plus bas (de +/- 3,90 m) ainsi que le profil mitoyen le plus haut (de +/- 1,79 m) ;
Considérant que cette dérogation bien qu'importante impacte de façon limitée les constructions mitoyennes ;
Considérant que ce nouveau volume sera parachevé d'un bardage en zinc de ton gris foncé en façade avant et en façade arrière ;
Considérant que ce nouveau volume permettra d'aménager un logement en duplex avec le 2ème étage ;
Considérant qu'au 2ème étage, une trémie sera créée au niveau du pallier afin d'installer le nouvel escalier qui permettra d'atteindre le 3ème étage ;
Considérant qu'il s'agit d'un logement conforme au titre II du RRU ;
Considérant que de part et d'autre du 3ème étage, une terrasse de +/- 4 m² de superficie sera aménagée et délimitée par un garde-corps en pvc de ton gris foncé ;
Considérant qu'un brise-vue sera installé pour celle de la façade arrière ;
Considérant que celle de la façade avant n'est pas conforme au code civil ;
Considérant que la demande prévoit des modifications intérieures, notamment au niveau du rez-de-chaussée et du 1er étage ;
Considérant en effet que la partie arrière du rez-de-chaussée sera destinée à accueillir un espace vélos tout en conservant l'emplacement de parking à l'avant ;
Considérant que la porte de garage en façade arrière est supprimée et remplacée par un châssis fixe avec vitrage opalin (ce qui permet d'apporter de la luminosité au local vélos) ;
Considérant qu'au niveau du 1er étage, à la place de 3 pièces en enfilade, il est prévu de réaménager l'espace afin d'y intégrer une salle de douches (inexistante à l'origine) ainsi qu'un wc ;
Considérant que bien que la cuisine intégrée à la pièce principale de séjour soit en dérogation à l'art.3 du titre II du RRU avec une superficie de +/- 25,5 m² au lieu des 28 m² requis, cet aménagement est plus confortable que celui d'origine ;

Considérant que le nombre de logements au sein dudit immeuble est identique à la situation de droit ;
Considérant que chacun des logements dispose d'un espace de rangement privatif au sous-sol ;
Considérant que chaque logement dispose d'un espace extérieur ;
Considérant que la demande vise à modifier l'aspect de la façade avant par le remplacement de la menuiserie extérieure (actuellement en bois) par du pvc/alu de ton gris foncé ;
Considérant que la teinte choisie s'intègre au cadre urbain environnant ;
Considérant que la façade arrière sera parachevée d'un enduit de ton clair ;
En ce qui concerne la bâtiment en intérieur d'îlot :
Considérant que la situation de droit indique la construction d'un « dépôt » de /- 50 m² de superficie en zone de cours et jardins ;
Considérant que la demande vise à modifier la destination dudit bâtiment en maison unifamiliale ;
Considérant que l'escalier intérieur, en colimaçon, sera supprimé ;
Considérant que l'ancienne porte de garage donnant vers l'accès situé à l'arrière de la parcelle sera remplacée par une large baie vitrée ;
Considérant que la demande vise à créer 3 lucarnes dans le versant de la toiture qui donne vers le jardin ;
Considérant qu'elles permettent d'augmenter la hauteur sous plafond de la partie nuit du logement ;
Considérant que la chambre à coucher déroge à l'art.3 du titre II avec une superficie de 13 m² au lieu des 14 m² requis ;
Considérant que pour accéder au logement, l'occupant doit traverser l'entièreté du rez-de-chaussée depuis la rue ou y accéder depuis la parcelle située à l'arrière ;
Considérant que les deux accès sont désormais précisés sur plan ;
Considérant qu'un soin particulier a été apporté à l'aménagement paysager de la zone de cour et jardin, que les parties communes et privatives sont délimitées ;
Considérant que les modifications apportées au projet initial répondent aux considérants émis dans l'avis de la commission de concertation du 25/09/2025 ;

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

Conditions :

- Respecter l'avis du SIAMU du 01/09/2025
- Respecter le droit des tiers concernant la terrasse située en façade avant ou obtenir une servitude de vues ou la supprimer

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 I, INS…);**

Considérant que chaque logement dispose d'un espace extérieur ;
Considérant que la demande vise à modifier l'aspect de la façade avant par le remplacement de la menuiserie extérieure (actuellement en bois) par du pvc de ton gris foncé ;
Considérant que la façade arrière sera parachevée d'un enduit de ton clair ;
En ce qui concerne la bâtiment en intérieur d'îlot :
Considérant que la situation de droit indique la construction d'un « dépôt » de /- 50 m² de superficie en zone de cours et jardins ;
Considérant que la demande vise à transformer le 1er étage en logement de type studio ;
Considérant que l'escalier intérieur, en colimaçon, sera supprimé ;
Considérant qu'un escalier extérieur reliant le rez-de-chaussée au 1er étage sera installé, qu'il n'est pas conforme au code civil, engendrant des vues droites vers la parcelle voisine ;
Considérant que la demande vise à créer 3 lucarnes dans le versant de la toiture qui donne vers le jardin ;
Considérant malgré tout la faible hauteur sous plafond ;
Considérant que pour accéder au logement, l'occupant doit traverser l'entièreté du rez-de-chaussée depuis la rue ou y accéder depuis la parcelle située à l'arrière ;
Considérant qu'il y a lieu de définir clairement l'accès ;
Considérant que le propriétaire souhaite conserver le rez-de-chaussée comme dépôt, que cette utilisation n'est pas forcément compatible avec le logement à l'étage ;
Considérant qu'il serait judicieux d'envisager du logement dans l'ensemble du bâtiment ;
Considérant que selon la note explicative transmise au dossier, la zone de cours et jardins sera commune et donc accessible pour tous les habitants (du bâtiment avant et du bâtiment arrière) ;
Considérant que cet élément doit également être défini clairement ;
Considérant au vu de ce qui précède, qu'un projet modifié prenant en compte les éléments précités pourrait faire l'objet d'une nouvelle analyse ;

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

Condition(s) :

Avis minoritaire :

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 I, INS…);**