

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 22/10/2026

Point n° 04 – 10h00

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue Edouard Dekoster 139

Objet de la demande : étendre le rez-de-chaussée, rénover et isoler une maison unifamiliale.

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)**
- **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 28/09/2026 au 12/10/2026 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 qu'aucun plan n'est disponible dans les archives pour ce bien ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à étendre le rez-de-chaussée, rénover et isoler une maison unifamiliale ;

Dérogations :

- Art. 4 du Titre I du RRU ;
- Art. 6 Toiture du Titre I du RRU ;

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/09/2026 au 12/10/2026 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Motivation :

Considérant qu'un permis d'urbanisme n° 5800 a été délivré en vue de reconstruire une maison sinistrée en 1950 ;

Considérant que ce permis n'a jamais été mis en œuvre et qu'il ne reflète dès lors pas la situation de droit actuelle du bien ;

Considérant que les archives du service de l'urbanisme ne contiennent, par conséquent, aucun plan permettant d'établir la situation de droit du bien ;

Considérant que la situation existante se présente comme suit :

- Au sous-sol : des caves ;
- Au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un WC, un salon, une salle à manger, une cuisine, une terrasse extérieure, un jardin et un abri de jardin ;
- Au premier étage : deux chambres, un WC et une salle de douche ;
- Sous toiture : des combles ;

Considérant que la demande vise à réaménager le rez-de-chaussée, notamment par la création d'un bureau du côté de la rue, la construction d'une extension permettant d'agrandir et de réorganiser l'espace de séjour avec une cuisine ouverte, ainsi que par la suppression de l'abri de jardin ;

Considérant que les nouveaux aménagements répondent aux normes minimales d'habitabilité prévues dans le Titre II du Règlement régional d'urbanisme (RRU) ;

Considérant que la profondeur projetée de l'extension déroge à l'article 4 du Titre I du RRU, en dépassant de 80 cm la profondeur maximale autorisée ;

Considérant que cette extension permet un réaménagement plus fonctionnel du rez-de-chaussée et qu'elle s'intègre au bâti environnant, notamment au regard de la profondeur de la construction voisine située au n° 141 ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite durant l'enquête publique ;

Considérant dès lors que cette dérogation peut être considérée comme acceptable au regard de son ampleur limitée et de l'amélioration fonctionnelle apportée au logement ;

Considérant que le projet prévoit également l'isolation de la façade arrière, avec une finition en cimentage de teinte gris clair ;

Considérant que cette intervention entraîne une augmentation de 16 cm de la profondeur du premier étage, qui dépasse déjà le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde située au n° 141 ;

Considérant que le dépassement supplémentaire de 16 cm résulte de la mise en œuvre de l'isolation de la façade arrière, qu'il demeure limité et qu'il contribue à l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment et que la dérogation peut être jugée acceptable ;

Considérant que le projet prévoit également l'isolation de la toiture selon la technique du sarking, entraînant une rehausse de 16 cm de la toiture existante ;

Considérant que la toiture projetée déroge à l'article 6 du titre Ier du RRU, dans la mesure où sa hauteur dépasse celle du profil mitoyen le plus haut ;

Considérant que la rehausse de 16 cm, minime et liée à l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment, peut être considérée comme acceptable ;

Considérant que, de manière générale, le projet s'inscrit dans une démarche de rénovation et d'amélioration de la PEB du logement existant ;

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU sont octroyées pour les motifs précités.