REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 16/10/2025

Point n° 04 – 10h00

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue du Dix-sept avril 35

Objet de la demande : mettre en conformité les travaux réalisés (réunification de deux appartements en une seule unité, aspect de la façade,...)

Nature de l'activité principale : **logement**
Situation urbanistique :
PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE),
PPAS : n°4 "17 Avril" - 30/10/1951 - zone de constructions d'habitations fermées, d'annexes et de cours et jardins.

Motif principal de l'enquête :
- **application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas : Implantation, gabarit, esthétique)**

L'enquête publique se déroule **du 22/09/2025 au 06/10/2025 inclus**.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :
Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), du plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement en date du 3 mai 2001 ;
Considérant qu'il se situe également en zone de constructions d'habitations fermées, d'annexes et de cours et jardins du plan particulier d'affectation du sol en vigueur ;

Situation de droit/de fait/antécédents :
Vu le permis de bâtir n°7471, autorisé le 13/02/1962 pour construire immeuble avec rez-de-chaussée commercial ;
Vu le permis d'urbanisme n°2007-33, autorisé le 17/07/2007 pour étendre le rez-de-chaussée et modifier le commerce en logement ;
Vu le permis d'urbanisme n°2009-11 autorisé le 09/06/2009 pour transformer un appartement et modifier l'aspect de la façade ;
Vu le permis d'urbanisme n°2009-12 autorisé le 09/06/2009 pour transformer et étendre un appartement (partie gauche du rez-de-chaussée) ;
Vu le permis d'urbanisme n°2012-85 autorisé le 11/12/2012 pour modifier l'utilisation d'un toit en terrasse ;
Considérant que la situation de fait indique les discordances suivantes :
- La réunification des deux appartements du rez-de-chaussée et une seule unité,
- La création d'une baie dans un mur porteur au niveau du garage n°3,

- Démolition d'une colonne au niveau de la cuisine,
- La modification de l'emplacement des baies de fenêtres au niveau de la cuisine,
- La modification de l'aspect de la façade avant par le remplacement des châssis et de la porte d'entrée, l'installation d'un caisson à volets ;

Objet de la demande :
Considérant que la demande vise à mettre en conformité la situation de fait précitée ;

Dérogations :
Au PPAS en ce qui concerne l'esthétique de la construction
A l'art.10 du titre II du RRU relatif à l'éclairement naturel
A l'art.4 du titre II du RRU relatif à la hauteur sous plafond

L'enquête publique :
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/09/2025 au 06/10/2025 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 16/09/2025 dont référence ; T.1993.1888/4 ;

Motivation :
Considérant que la demande vise à mettre en conformité la réunification de deux appartements situés au rez-de-chaussée en une seule unité ;
Considérant qu'en situation de droit, le rez-de-chaussée est composé comme suit :
- 3 garages du côté gauche de la façade
- 1 logement à une chambre à coucher
- 1 logement de deux chambres à coucher

Considérant que cette réunification a engendré des modifications intérieures ;
Considérant qu'il s'agit désormais d'un appartement comprenant 4 chambres à coucher ;
Considérant que la porte d'accès initialement prévue depuis le garage n°3 vers la cuisine a été déplacée vers le séjour ;
Considérant qu'il s'agit d'une intervention touchant à la structure/stabilité du bien ;
Considérant qu'au niveau de la cuisine, la baie de fenêtre à 3 vantaux a été remplacée par une fenêtre à 2 vantaux ;
Considérant que la porte d'accès de la cuisine vers la zone de cours et jardins a été légèrement déplacée ;
Considérant que la cuisine, intégrée à la pièce principale de séjour est dérogatoire à l'art.10 du titre II du RRU avec un taux d'éclairement naturel de +/- 6,3m² au lieu des 9m² requis ;
Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;
Considérant que la chambre à coucher 1 déroge à l'art.10 du titre II avec un taux d'éclairement naturel de +/- 2,22 m² au lieu des 2,38 m² requis ;
Considérant que la chambre à coucher 2 déroge à l'art.10 du titre II avec un taux d'éclairement naturel de +/- 1,69 m² au lieu des 1,88 m² requis ;

Considérant que ces 2 dérogations sont minimes et acceptable ;
Considérant que la chambre à coucher 4 déroge à l'art.10 du titre II avec un taux d'éclairement naturel de +/- 2,40 m² au lieu des 4,50 m² requis ;
Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;
Considérant que la hauteur sous plafond du rez-de chaussée est dérogatoire à l'art.4 du titre II du RRU avec une hauteur sous plafond de +/- 2,43 m au lieu des 2,50 m requis ;
Considérant que cette dérogation est minime et donc acceptable, qu'elle ne porte pas préjudice au confort du logement ;
Considérant qu'au niveau de la façade avant, les modification suivantes ont été réalisées :

- La pose d'un caisson à volets en pvc blanc au niveau de la baie de fenêtre située à l'extrême gauche de la façade ;
- Les châssis en bois blanc ont été remplacés par du pvc de ton blanc alors que la porte d'entrée située côté gauche est en bois blanc ;

Considérant que la division des châssis de manière générale est hétéroclite, que cette état de fait devra être corrigé lors du prochain remplacement des châssis ;
Considérant que la mixité de matériaux contrevient au PRAS qui précise que les matériaux en façade doivent être de même ton et de même nature ;
Considérant que la dérogation au PPAS est acceptable dans la mesure ou la teinte des matériaux est identique ;

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

La dérogation à l'art.10 du titre II du RRU est accordée pour la chambre 1 & 2.
La dérogation au PPAS est accordée.

Conditions :

- Rendre le séjour conforme à l'art.10 du titre II du RRU (baie de fenêtre à créer au niveau de la cuisine suivant le PU 2009-012) ;
- Supprimer la seconde porte d'entrée et la remplacer par une grande fenêtre au bénéfice de la chambre 4 ;
- Veiller à une division des châssis plus homogène lors d'un futur remplacement,
- Respecter l'avis du SIAMU du 16/09/2025 ;

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…);**