

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

Point n° 02 – 09h40

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue Pierre Mattheussens 19

Objet de la demande : mettre en conformité les travaux réalisés

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)**

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

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 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°2760, autorisé le 29/07/1931 pour construire 10 maisons unifamiliales ;

Vu le permis d'urbanisme n°2024-109, autorisé le 10/12/2024 pour étendre et rénover une maison unifamiliale ;

Considérant que le permis en question n'a pas été réalisé conformément aux plans approuvés ;

Considérant en effet que les discordances portent sur :

- La modification d'aspect de la façade avant
- L'aménagement intérieur du rez-de-chaussée

Considérant de plus que suite à une erreur d'analyse, ladite demande aurait dû être soumise aux mesures particulières de publicité que cet état de fait se voit corriger par la présente demande ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les travaux réalisés ;

Dérogations :

Art.4 du titre I du RRU

Art.6 du titre I du RRU

Art.10 du titre II du RRU

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 ;

Motivation :

Considérant que l'annexe située au rez-de-chaussée déroge à l'art.4 du titre I du RRU ;
Considérant en effet qu'elle dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond sans opérer de retrait latéral de 3m ;

Considérant que cette dérogation est acceptable dans la mesure où la construction mitoyenne la moins profonde (le n°21) bénéficie d'une annexe au rez-de-chaussée ; que sa profondeur ne serait dépassée que de +/- 0,92 m ;

Considérant qu'à ceci, s'ajoute une dérogation à l'art.6 du titre I du RRU puisque la hauteur de l'annexe dépasse celle de la construction voisine la plus basse ;

Considérant que la dérogation porte sur +/- 0,50 m ;

Considérant qu'elle est minime et non préjudiciable à la construction voisine (n°21) ;

Considérant que le séjour présente une dérogation à l'art.10 du titre II du RRU avec un taux d'éclairement naturel de +/- 7,9 m² de superficie vitrée au lieu des 8,78 m² requis ;

Considérant que la demande porte également sur l'extension du 1er étage

Considérant qu'elle présente une superficie de +/- 8,50 m² ;

Considérant que cette extension nécessite la rehausse du mur mitoyen (du côté du n°21) ;

Considérant que dans ce contexte, l'art.22 du RCU doit être respecté ;

Considérant qu'elle permet l'aménagement d'une chambre à coucher de +/- 21 m² de superficie, conforme au titre II du RRU ;

Considérant que par rapport au permis précédent, la demande portait sur la création d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que cet élément ne fait plus partie de la demande ;

Considérant que deux chambres à coucher sont aménagées sous la toiture ; que ces dernières présentent un taux d'éclairement naturel en dérogation à l'art.10 du titre II du RRU ;

Considérant que les fenêtres de toit n'éclairent que +/- 8,14 m² de superficie sur les 9 et 9,2 m² que comptent les chambres en question ;

Considérant qu'à l'origine, les combles n'étaient pas aménagées en pièces habitables, que cette dérogation aurait pu être évitée par la pose de fenêtres de toit de dimensions suffisantes ;

Considérant qu'au niveau de l'aspect de la façade avant, les plans précédemment approuvés indiquaient des châssis, avec imposte, en pvc de ton gris et une porte d'entrée métallique de ton identique à celui des châssis ;

Considérant que la situation de fait indique des châssis, sans imposte, en pvc de ton noir ainsi qu'une porte d'entrée partiellement vitrée, en pvc de ton noir également ;

Considérant que cette modification est acceptable malgré l'absence d'imposte, que les châssis conservent plusieurs divisions ;

Considérant que la teinte choisie ne dénote pas dans la rue vu le caractère hétéroclites des menuiserie avoisinantes ;

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

Les dérogations sont accordées.

Condition :

- respecter l'art.22 du RCU concernant la rehausse du mur mitoyen : « le mur mitoyen rehaussé est paré de matériaux choisis en accord avec le voisin ».