

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 24/09/2026

Point n° 05 – 10:20

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue Père Damien 54

Objet de la demande : réaménager, étendre une maison unifamiliale et construire une lucarne sur le versant arrière de la toiture

Nature de l'activité principale : **logement**

Situation urbanistique :

PRAS : zones d'habitation à prédominance résidentielle

Motif principal de l'enquête :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

L'enquête publique se déroule **du 31/08/2026 au 14/09/2026 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :

Considérant que le bien se situe en zones d'habitation à prédominance résidentielle 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'un permis d'urbanisme, référencié 5731, a été octroyé en 1950 pour construire une maison unifamiliale ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme, référencié 7747, a été octroyé en 1964 pour transformer une maison ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme, référencié 9067, a été octroyé en 1982 pour construire une véranda ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme, référencié 2017-163-10, a été octroyé en 2017 pour abattre trois arbres à haute tige ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à réaménager, étendre une maison unifamiliale et construire une lucarne sur le versant arrière de la toiture ;

Dérogations :

- Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne ;

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31/08/2026 au 14/09/2026 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Motivation :

Considérant que la situation de droit fait état d'une maison unifamiliale aménagée comme suit :

- Au sous-sol : une cave ;
- Au rez-de-chaussée : un hall avec WC, un salon, une salle à manger, une cuisine, une véranda, une terrasse et un jardin ;
- Au 1er étage : 3 chambres et une salle de bain ;
- Dans les combles : un grenier ;

Considérant que, dans la situation projetée, le projet propose une construction en maçonnerie en lieu et place de la véranda, afin de l'intégrer à la cuisine et d'améliorer la fonctionnalité des espaces de vie ;

Considérant que, de ce fait, la superficie de la cuisine sera portée de 12,8 m² à 23,5 m² ;
Considérant que le projet prévoit d'ouvrir la cuisine vers le séjour, permettant ainsi une meilleure relation entre les différents espaces de vie ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, le projet prévoit l'installation d'une palissade en bois ainsi qu'une légère rehausse du mur mitoyen, en vue de l'aménagement d'une terrasse de 17 m².

Considérant qu'au 1er étage, une terrasse sera aménagée sur la toiture plate du nouveau volume, permettant à la chambre n° 2 de bénéficier d'un espace extérieur ;

Considérant qu'une lucarne sera construite sur le versant arrière de la toiture afin d'aménager dans les combles une chambre avec une salle de douche et un WC ;
Considérant que l'ensemble des nouveaux locaux répond aux normes minimales d'habitabilité du Titre II du RRU ;

Considérant que l'ensemble de la façade arrière sera pourvu d'un crépi sur isolant, entraînant une augmentation de la profondeur de 16 cm ;

Considérant que l'isolation de la façade entraîne une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU, en ce qu'au 1er étage, la volumétrie de la maison est déjà la plus profonde parmi les deux maisons mitoyennes et que l'isolation de la façade arrière accentue cette profondeur ;

Considérant que la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU est de 16 cm, ce qui reste minime au regard de la profondeur existante, et qu'elle est directement liée à la mise en œuvre de l'isolation de la façade arrière ;

Considérant que cette intervention permet d'améliorer les performances énergétiques de la maison et participe à la rénovation qualitative du bâti existant ;

Considérant que ce type de travaux est fortement encouragé ;

Considérant que le projet s'inscrit dans une démarche d'amélioration du logement actuel, tant sur le plan fonctionnel qu'énergétique ;

Considérant que la rénovation permet de mettre en valeur la maison existante ;

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

- Respecter les droits des tiers en ce qui concerne le choix des clôtures et des murs mitoyens.