

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/04/2025

Point n° 01 – 09h00

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue du Tilleul 157

Objet de la demande : Isoler la façade avant, reconstruire une extension et mettre en conformité l'isolation de la toiture et de la façade arrière.

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

Situation urbanistique :

PRAS : zone mixte

Motif principal de l'enquête :

- **dérogation à l'art. 3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) ;**
- **dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne) ;**
- **dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur).**

L'enquête publique se déroule **du 24/03/2025 au 07/04/2025 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 :

Considérant que, d'après les informations cadastrales en notre possession, la maison a été construite entre 1919 et 1930 ;

Vu le permis d'urbanisme n° 3610, octroyé en 1935, pour la construction d'un atelier ;

Vu le permis d'urbanisme n° 3701, octroyé en 1936, pour la modification de la façade et l'installation d'un toit mansardé ;

Vu le permis d'urbanisme n° 6090, octroyé en 1952, pour l'extension du 2^e étage ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à isoler la façade avant, reconstruire une extension et mettre en conformité l'isolation de la toiture et de la façade arrière ;

Dérogations :

- Article 10 du Titre II du RRU, superficie nette éclairante ;
- Article 3 du titre I du RRU, implantation d'une construction mitoyenne ;
- Article 4 du Titre I du RRU, profondeur d'une construction mitoyenne ;
- Article 6 du titre I du RRU, toiture – hauteur ;

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/03/2025 au 07/04/2025 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 de type R+2, dont la destination du rez-de-chaussée est un atelier ;

Considérant que la baie avant a été agrandie afin d'intégrer une porte de garage et de prévoir un emplacement de parking à l'avant de l'atelier ;

Considérant que le projet prévoit la reconstruction totale de la volumétrie arrière de l'atelier, actuellement dans un état vétuste ;

Considérant que les dimensions de cette extension seront conservées ;

Considérant que l'aménagement intérieur de l'atelier sera revu dans le but d'agrandir l'espace de travail et de supprimer la cuisine ainsi que les sanitaires existants ;

Considérant que le demandeur souhaite aménager la toiture de l'atelier en tant que terrasse pour la cuisine du R+1 ;

Considérant que cette demande est pertinente, dans la mesure où les espaces de vie ne disposent pas d'un accès direct à un espace extérieur ;

Considérant que la terrasse envisagée ne respecte pas le code civil, notamment en ce qui concerne le droit vue sur les propriétés mitoyennes ;

Considérant que les bacs plantés ne sont pas une solution appropriée et qu'il est nécessaire de garantir le respect du Code Civil en matière de vues ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter la profondeur de la terrasse à celle de la maison mitoyenne de gauche (n° 155) et d'installer un brise-vue du côté de la maison mitoyenne droite (n° 157), sur une longueur de 1,20 m ;

Considérant qu'il y a lieu de végétaliser la partie avant de la terrasse ;

Considérant que le projet tente de mettre en conformité les travaux suivants :

- La façade arrière a été isolée et revêtue d'un enduit jaune (référence STO 16019) ;
 - Considérant qu'au niveau des étages R+1 et R+2, la profondeur de la façade arrière dépasse de 15 cm la profondeur autorisée par rapport au voisin mitoyen le plus profond, ce qui constitue une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU ;
- La toiture plate a été isolée ;
 - Considérant que la maison en question est déjà la plus haute parmi les deux maisons mitoyennes et qu'avec l'ajout de l'isolation, la hauteur a augmenté de 30 cm, portant la différence de hauteur à 68 cm ;
 - Considérant qu'il s'agit d'une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU ;

Considérant que pour l'isolation de la façade arrière et de la toiture, les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU sont acceptables, dans la mesure où elles sont minimales et visent à améliorer la performance énergétique du bâtiment ;

- Le réaménagement du R+2 ;
 - Considérant que la chambre centrale, sans lumière naturelle, a été supprimée et qu'à la place, une salle de bain a été aménagée avec la création d'une fenêtre de toit ;
 - Considérant que la chambre arrière a été agrandie et atteint désormais 14,3 m² ;
 - Considérant que la superficie éclairante nette de cette chambre est de 2,3 m², au lieu des 2,86 m² requis au minimum, ce qui constitue une dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU ;

- Considérant que la dérogation est minime et donc acceptable ;

Considérant que le projet prévoit d'isoler la façade avant,
Considérant que la note explicative ne précise pas l'épaisseur de l'isolant,
Considérant qu'il est difficile de prendre une mesure exacte sur les plans mais que, d'après les indication de la proposition PEB, celle-ci sera de 14 cm (12 cm + 2 cm pour le crépi) ;
Considérant que la pose de l'isolant entraîne une dérogation à l'article 3 du Titre I en ce qui concerne l'implantation de la façade, qui ne sera plus alignée avec les constructions voisines ;
Considérant que la dérogation à l'article 3 du Titre I est anecdotique, puisqu'il ne s'agit que de quelques centimètres, et qu'elle est dès lors acceptable ;
Considérant par contre qu'il est interdit d'isoler le rez-de-chaussée de la façade avant,
Considérant qu'il y a lieu de supprimer l'isolation au rez-de-chaussée en façade avant, sur une hauteur de 2,5m ;
Considérant que le projet améliore la performance énergétique du bâtiment et que ces actes et travaux sont fortement encouragés ;
Considérant, cependant, que le projet prévoit l'utilisation d'un enduit de couleur jaune (référence STO 16019) pour la façade avant ;
Considérant que cette teinte ne s'intègre pas harmonieusement dans le cadre urbain environnant ;
Considérant qu'il y a lieu d'opter pour une nuance de jaune plus claire ;

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

Conditions :

- Limiter la profondeur de la terrasse à celle de la maison mitoyenne de gauche (n°155) , installer un brise-vue du côté de la maison mitoyenne droite (n°157), sur une longueur de 1,20 m et végétaliser la partie avant de la terrasse ;
- Supprimer l'isolation au rez-de-chaussée en façade avant ;
- Indiquer l'épaisseur de l'isolant sur les plans ;
- Choisir une nuance de jaune plus claire pour la façade avant.

Les dérogations suivantes sont accordées pour les motifs précités : l'article 10 du Titre II du RRU, ainsi que les articles 3, 4 et 6 du Titre I du RRU.

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/I, 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'indiquer et de dater les modifications ;**
- **de modifier les formulaires en conséquence (PEB, Annexe I, INS...);**