**URB/20994 : Demande de permis d'urbanisme pour mettre en conformité l'extension d'une annexe en façade arrière au rez-de-chaussée ; Rue Vanderhoeven 25 ;
introduite par Madame Nicole Jodka Zehntwiesenstrasse 29 bte D à 76275 Ettlingen.**

**AVIS**

Vu la demande de Madame Nicole Jodka , Zehntwiesenstrasse 29 bte D à 76275 Ettlingen visant à mettre en conformité l'extension d'une annexe en façade arrière au rez-de-chaussée, situé Rue Vanderhoeven 25;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'habitation au plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande se situe en zones de logement et annexes au PPAS n° 27 **SQUARE DELHAYEILOT COMPRIS ENTRE LES RUES DEKEYN, verbist, de la cible et eeckelaers,** arrêté du **1996-11-07**;

Considérant que la demande déroge à :

* l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - dépasse les 3/4 de la parcelle et le voisin le plus profond
* l’art. 13 du titre I du RRU (maintien d’une superficie perméable)

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique se déroule du 02/06/2025 au 16/06/2025 et qu’il y a 1 observation et/ou demande à être entendu introduite pour le moment ;

Considérant que cette réclamation porte essentiellement sur un problème d’humidité et que la réclamante ne s’oppose pas à la mise en conformité de l’annexe ;

Considérant que la destination du bien reste inchangée, à savoir maison unifamiliale, cf. RU/301/2025 ;

Considérant que les renseignements urbanistiques comportent les observations suivantes :

*La situation de fait ne correspond pas à la situation légale.*

*L’annexe à l’arrière a été agrandie sur toute la profondeur de la cour.*

*Le jardin a été imperméabilisé.*

*Ces modifications doivent faire l’objet d’une demande de permis d’urbanisme avec architecte.*

Considérant que d’après les orthophoto plans l’annexe a été construite avant 1977 ;

Considérant que la demande n’est pas conforme au PPAS n°27 en ce qui concerne la matérialité du toit de l’annexe (bitument) ;

Considérant cependant qu’étant donné que l’annexe a été construite avant l’adaptation du PPAS, celui-ci n’est pas d’application ;

Considérant qu’il existait déjà un volume légal (laverie) à la place de l’annexe, cf. permis urb/10263 de 1926 ; que la superficie de celui-ci correspond à environ la moitié de l’annexe actuelle ;

Considérant que l’annexe ne dépasse pas le mur mitoyen en hauteur ; que ceci réduit les nuisances visuelles en intérieur d’îlot ;

Considérant qu’actuellement afin de proposer un séjour qualitatif avec une salle-à-manger dans le bâtiment principal, la cuisine a été déplacée dans l’annexe ;

Considérant qu’afin d’apporter un maximum de lumière dans la cuisine une verrière a été installée;

Considérant par conséquent que grâce aux point exposés ci-dessus, la dérogation à l’art 4 du titre I du RRU est acceptable ;

Considérant que d’après les plans de la dernière situation légale la parcelle arrière est divisée en cour (imperméable) et jardin (perméable) ;

Considérant cependant que la délimitation entre les 2 n’est pas renseignée sur les plans ; que le bâtiment est situé dans le coin de l’îlot, enclavé entre plusieurs bâtiments dont les parcelles sont entièrement construites ;

Considérant le risque d’accumulation d’eau sur cette petite parcelle et les dégâts qu’une perméabilisation pourrait engendrer aux constructions voisines ;

Considérant que par conséquent la dérogation à l’art 13 du titre I du RRU est acceptable ;

Considérant qu’il y a un WC au rez-de-chaussée et 1 salle-de-bain confortable au 1er étage ;

Considérant que la demande propose la création de 2 chambres à coucher supplémentaires dans les combles ; qu’il y aura 3 chambres à coucher au total ;

Considérant que les chambre ainsi que l’ensemble de la demande est conforme au titre II du RRU en termes de normes d’habitabilité ;

Considérant qu’il a 2 caves de taille généreuse ainsi qu’un local compteur dans le sous-sol ;

Considérant que les châssis en façade avant sont en PVC blanc ; que ceci est conforme au règlement communal ainsi qu’au PPAS ;

Considérant que la porte d’entrée est en bois de typologie classique ;

Considérant qu’il convient de décaper le soubassement en pierre bleue ;

Considérant que la Commission regrette que le demandeur n’ait pas proposé de végétaliser la toiture de l’annexe objet de cette demande ;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* décaper la pierre bleue en façade.