

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Le Collège communal fait savoir qu'il est saisi d'une demande de permis d'urbanisme.

Permis d'urbanisation n° 4341	Début enquête : 28.03.2022
Réf. Urbanisme :	Fin enquête : 13.04.2022
Demandeur : KF Immo	
N° cadastral : Division 1, section B n°318N	
Situation : Chaussée de Bertrix 6840 Neufchâteau	

Le projet consiste en **construction d'un immeuble de 4 logements**, et présente les caractéristiques suivantes :

articles D.IV.40 + DVIII7 + RIV40-2 +DVIII 13

Ecarts :

I.1 : les objectifs - première condition de l'article D.IV.5

I.1.1 Article 2 - destination

1. L'article 2 des prescriptions urbanistiques relatives au lotissement "Legras Célestin", prévoit que la zone est destinée à l'établissement d'habitations, dont la superficie minimum est de 60 mètres carrés.

Sur la notion "d'habitation", la circulaire ministérielle du 03 juin 2010 relative au permis d'urbanisation précise ce qui suit :

"Par habitation on entend une construction à vocation unifamiliale ou collective, une résidence de week-end (sans préjudice de l'application ou non de l'article 103 du décret du 30 avril 2009), un immeuble à appartements multiples, etc, à l'exclusion des hôtels, des résidences services, de logements de conciergerie, ..." (nous soulignons). Partant, le fait que la construction projetée prévoit d'accueillir trois appartements duplex n'implique pas d'écart au prescrit de l'article 2

I.1.2 Article 3 - implantation

2. l'article 3 des prescriptions urbanistiques relatives au lotissement "Legras Célestin", est ainsi libellé : "Les constructions seront implantées en respectant les limites renseignées au plan et les conditions suivantes :

- a) les dispositions en plan seront simples, sans découpes. Elles permettront un ensoleillement et un éclairage rationnel des locaux ;
- b) les annexes seront intégrées dans le volume de la construction principale ;
- c) le terrain non utilisé sera aménagé en cours et jardin".

3. La construction projetée s'implante à l'intérieur de la zone de construction, en veillant à s'aligner sur la façade du volume principal du bâtiment situé sur la parcelle 318 f. De par cette implantation, le projet propose un espace confortable pour les voitures. Seules les infrastructures des terrasses se situent en dehors de la zone de construction, cependant ceci est admis par l'article 9 des prescriptions, ainsi libellé :

"Article 9 - zone de cour et jardin

1) cette zone est réservée à l'aménagement de jardins, terrasses et espaces libres (...)" Partant, la construction projetée ne prévoit pas d'écart à l'article 3 des prescriptions urbanistiques relatives au permis d'urbanisation.

I.1.3 Article 5 - gabarit

4. l'article 5 des prescriptions urbanistiques relatives au lotissement "Legras Célestin", est libellé comme suit :

la hauteur des bâtiments est limitée comme indiqué aux gabarits-types du plan. Toutes les constructions seront recouvertes de toiture à double versant d'une pente comprise entre 25 et 40°, le faite étant supérieur à la corniche. Le faîtage des toitures sera réalisé conformément aux indications du plan. Les arêtiers et le faite seront du système dit "arêtier fermé" et lignolet (pas de zinc apparent). Les noues seront du type fermé et exécutées en ardoises. Les souches de cheminées seront ardoisées. Elles seront surmontées d'une dalle en schiste fendu ou en béton lissé. Les lucarnes sont tolérées dans le versant arrière de la construction, pour autant qu'elles soient d'assez petites dimensions pour laisser intacte la valeur relative de l'unité de la toiture. Les niveaux des portes cochères se trouvant en façade à rue auront leur seuil minimum 20 cm plus haut que le niveau de l'axe de la chaussée. Les volumes seront simples, sans avant-propos, loggias, auvents, saillies diverses non justifiées, il y a lieu d'éviter toute recherche purement architecturale ou de pittoresque. Le débordement des toitures sur les pignons ne peut être supérieur à 30 cm."

5. Le projet, quant à lui, prévoit que les souches de cheminées seront en aluminium mat, car il est sujet de sortie de chaudière gaz, et en acier mat noir pour les diverses cheminées de ventilation. Il est prévu de réaliser une seule lucarne sur le versant arrière de l'immeuble, par soucis d'homogénéité et de simplicité. Cette lucarne aura un profil plat du même type que le profil prévu au lotissement, afin de donner un aspect plus contemporain. Cette lucarne arrière sera peu perceptible. Une "lucarne" est prévue sur la façade avant, mais celle-ci est plutôt assimilée à un volume secondaire, destiné à marquer le concept contemporain du bâtiment et d'attirer l'attention sur les entrées. Ce bâtiment propose des proportions qui s'intègrent au quartier, tout en proposant une architecture contemporaine.

6. Conformément à l'article D.IV.5 du CoDT rappelé ci-avant, il convient donc d'examiner si l'écart prévu, premièrement, ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le permis d'urbanisation et, deuxièmement, s'il contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

a) identification de l'objectif poursuivi par la prescription

7. S'agissant de l'objectif poursuivi par l'article 5 - gabarit, celui-ci ne l'identifie pas formellement. A ce sujet, le Conseil d'Etat a eu l'occasion de préciser ce qui suit : "La démonstration que les objectifs du document à valeur indicative ne sont pas compromis, implique qu'au préalable, l'autorité détermine ces objectifs. Si ces objectifs ne sont pas expressément identifiés dans le document, ils peuvent toutefois découler de l'ensemble de ses prescriptions".