

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

Point n° 13 – 14:50

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue Georges De Lombaerde 20

Objet de la demande : Mettre en conformité l'augmentation du nombre de box de garage en intérieur de l'îlot (de 22 à 57) et construire une maison unifamiliale en 2 phases avec 1 garage intérieur et entrée cochère vers l'intérieur de l'îlot (servitude de passage), et après division parcellaire, un 2ème garage en intérieur de l'îlot.

Nature de l'activité principale : **logement**
Situation urbanistique :
PRAS : zone d'entreprises en milieu urbain

Motif principal de l'enquête :

- **dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)**
- **dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)**
- **application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)**

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :

Vu que le bien se situe en zone d'entreprises en milieu urbain 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 d'urbanisme 7669, octroyé en date du 23/07/1963, pour la construction de 10 boxes,

Vu le permis d'urbanisme 7762, octroyé en date du 13/05/1964, pour la construction de 14 boxes,

Vu le permis d'urbanisme 7915, octroyé en date du 27/07/1965, pour la construction de 22 boxes,

Vu le permis d'urbanisme 8386, octroyé en date du 25/01/1971, pour la construction de 12 boxes ;

Vu le permis d'environnement 2026-7-10, octroyé en date du 15/09/2026, pour la régularisation d'un ensemble de boxes de garage ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'augmentation du nombre de box de garage en intérieur de l'îlot (de 22 à 57) et construire une maison unifamiliale en 2 phases avec 1 garage intérieur et entrée cochère vers l'intérieur de l'îlot (servitude de passage), et après division parcellaire, un 2ème garage en intérieur de l'îlot. ;

Considérant que la demande porte plus particulièrement sur :

- La division de la parcelle entre d'une part l'intérieur de l'îlot occupé par 57 box de garage et d'autre part la partie à front de rue de la parcelle dédiée à la construction d'une maison unifamiliale et son jardin, avec une servitude de passage vers l'intérieur de l'îlot et l'inclusion d'un des 57 box existants ;
- La construction d'une maison unifamiliale comprenant
- au sous-sol, un vide ventilé et hors emprise de la construction une citerne de récolte des eaux pluviales (7500 Litres)
- au rez-de-chaussée, une entrée cochère vers les box de garage en intérieur de l'îlot, un garage et un local technique donnant tous deux accès au jardin, sur l'aile gauche,
- au 1^{er} étage, un séjour-cuisine avec balcon et escalier extérieur vers jardin,
- à l'entre-étage +1/+2 : un bureau,
- au 2^{ème} étage, 3 chambres, une salle de bains et un wc,
- à l'entre étage +2/toiture : une chambre avec dressing et une salle de bain,
- en toiture : toiture plate avec végétation extensive et panneaux solaires ;

Déroptions :

La demande ne déroge pas aux règlements d'urbanisme régional (RRU) ou communal (RCU) ;

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31/08/2026 au 14/09/2026 et que 0 lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Avis d'autres instances :

Vu l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 27/08/2026 réf. : PU/2026.0524/I/C

Motivation :

Considérant que le gabarit de l'immeuble s'intègre au tissu urbain environnant et forme une transition graduelle entre les gabarits des constructions contiguës, à gauche de type R+3 et, à droite, de type R+1+ toiture Mansart ;

Considérant que, sur les plans, la légende des matériaux ne mentionne pas la couleur du modèle de brique prévu ;

Considérant que le demandeur précise au cours de la commission de concertation que les briques de parement en façade avant seront de couleur rouge et que dès lors les plans pourront être annotés en conséquence ;

Considérant que les plans mentionnent que les panneaux photovoltaïques prévus en toiture ne seront pas visibles depuis l'espace public ;

Considérant que les espaces intérieurs sont qualitatifs et suffisamment vastes pour accueillir une famille nombreuse ;

Considérant que les 57 box en intérieur d'îlot sont existants de droit ;

Considérant que l'inclusion d'un des 57 box dans la zone de cours et jardins de la parcelle à front de rue ne modifie ni l'utilisation qui sera faite de l'intérieur de l'îlot ni les constructions existantes et, dès lors que ne constituant pas une nouvelle construction en zone de cours et jardins, est acceptable ;

Considérant que l'accès commun vers l'intérieur de l'îlot constituera une servitude de passage soumise à l'accord des tiers et à formaliser par un acte notarié ;

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