

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 18/06/2026

Point n° 09 – 11h45

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

Objet de la demande : mettre en conformité la rehausse de l'immeuble

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

Situation urbanistique :

PRAS : zone de forte mixité

Motif principal de l'enquête :

- **dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)**
- **dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)**

L'enquête publique se déroule **du 25/05/2026 au 08/06/2026 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :

Vu que le bien se situe en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement en date du 3 mai 2001 ;

Situation de droit/de fait/antécédents :

Vu qu'un permis d'urbanisme n° 8135 a été octroyé, en date du 27/02/1968, et prorogé jusqu'au 12/12/2020, pour la construction d'un immeuble à appartements (23 logements) ;

Vu qu'un permis d'urbanisme 2017-92-10 a été octroyé, en date du 12/12/2017, et prorogé jusqu'au 12/12/2020, pour rehausser l'immeuble d'un étage ;

Vu qu'en date du 19/12/2023, en raison de la durée d'interruption du chantier et en application de l'article 101 du CoBAT, le permis 2017-92-10 a été déclaré caduc ;

Vu qu'une demande de permis d'urbanisme 2023-179-10 pour mettre en conformité la rehausse de l'immeuble et l'aménagement d'un duplex aux niveaux +6/+7, est restée incomplète et a été déclarée sans suite en date du 19/03/2025 ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la rehausse de l'immeuble ;
Considérant que la demande porte plus particulièrement sur la mise en conformité de l'extension d'un logement d'une chambre en un duplex +6/+7 comprenant

- au +6 : un séjour-cuisine de 59 m², une de terrasse accessible de ±43 m², la végétalisation de la toiture plate non accessible,
- au +7 : l'aménagement de 3 chambres et 2 salles de bains ;
- en toiture : la végétalisation de la toiture plate ;

Dérogations :

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RUU),

- Titre I, article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne
- Titre I, article 6 : hauteur de toiture d'une construction mitoyenne

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/05/2026 au 08/06/2026 et que 6 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les observations portent principalement sur :

- le soutien à une démarche d'optimisation du logement existant,
- la nécessité de finaliser les travaux,
- la nécessité de respecter l'esthétique de l'immeuble existant (matériaux, couleur, formes), la luminosité et l'intimité des voisins,

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- l'absence d'intégration architecturale et urbanistique de la rehausse,
- les risques quant à la stabilité de l'immeuble et les dégâts déjà constatés sur les appartements et les communs des étages inférieurs tels que fissures, infiltrations d'eau,
- l'impact du chantier à prévoir sur le trafic,
- l'aggravation de la santé des habitants de l'immeuble souffrant du trouble du spectre autistique due à l'état de la construction resté inachevée et les futurs travaux prévus,
- l'usage actuel de la rehausse qui semble être autre que du logement ;

Considérant que 5 personnes ont souhaité être invitées à la commission de concertation parmi lesquelles 3 ont demandé à être entendues ;

Avis d'autres instances :

Vu l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 04/05/2026, réf. CP.2026.0313/2 et les remarques y afférentes ;

Motivation :

Considérant que la demande concerne la mise en conformité d'une rehausse autorisée par permis d'urbanisme mais devenu obsolète du fait de l'interruption du chantier pendant plus d'une année ;

Considérant que dans sa note explicative le demandeur fait état de l'interruption de chantier depuis le 3^{ème} trimestre 2021 ;

Considérant que la rehausse est restée à l'état de gros-œuvre ouvert (les baies de fenêtres sont actuellement obstruées de matériaux opaques et les façades sont sans finition de parement) ;

Considérant que le demandeur est actuellement domicilié dans le logement ;

Considérant que la réhausse réalisée présente une hauteur de 0,60 m supérieure à celle autorisée dans le cadre du permis d'urbanisme n° 2017-92-10 ;

Considérant que, dans sa note explicative, le demandeur ne motive pas cette différence de hauteur ;

Considérant que cette différence aggrave les dérogations de hauteur et de profondeur de la rehausse ;

Considérant que la situation existante de fait démontre à suffisance la disproportionnalité engendrée par l'ajout du 7^{ème} étage par rapport à la hauteur totale de l'immeuble et la non-intégration esthétique et volumétrique de cet étage supplémentaire avec le tissu urbain environnant ;

Considérant les plaintes et les craintes exprimées durant les mesures particulières de publicité quant à la stabilité de l'ensemble de l'immeuble notamment du fait de la construction du 7^{ème} étage ;

Considérant que le demandeur n'a pas joint d'étude de stabilité à sa demande ;

Considérant que le projet ne prend pas en considération les remarques déjà émises par le SIAMU dans le cadre du permis n° 2017-92-10, notamment en ce qui concerne la baie de ventilation au sommet de la cage d'escalier ;

Considérant que la durée du chantier et les difficultés auxquelles le demandeur est confronté pour finaliser son projet constituent de sérieux avertissements quant à la non-viabilité du projet ;

Considérant que ni le demandeur ni son architecte ne se sont présentés devant la commission de concertation ;

Considérant en conclusion qu'il y a lieu de supprimer le 7^{ème} étage et de remettre le 6^{ème} étage en pristin état.

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