REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 20/11/2025

Point n° 03 – 09h20

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue Edouard Stuckens 60

Objet de la demande : mettre en conformité les travaux réalisés (création d'un souplex et installation d'une véranda)

Nature de l'activité principale : **logement**
Situation urbanistique :
PRAS : zone d'habitation

Motif principal de l'enquête :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation art.6 du titre I du RRU (hauteur)

L'enquête publique se déroule **du 27/10/2025 au 10/11/2025 inclus**.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :
Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 de bâtir n°9162, autorisé le 14/05/1984 pour reconstruire un immeuble à appartements (4) ;
Considérant que la situation de fait indique les discordances suivantes :

- La modification de l'aspect de la façade avant,
- L'installation d'une véranda en zone de cours et jardins,
- La suppression du garage ;

Considérant que la demande de permis n°2023-33-10 visant à mettre en conformité les modifications précitées a été clôturée faute de plans modifiés transmis suite à l'avis de la commission de concertation du 29/02/2024 ;

Objet de la demande :
Considérant que la demande vise à mettre en conformité la situation de fait précitée ;

Dérogations :
Titre I du RRU
Art.4, la profondeur de la véranda dépasse le profil des deux constructions mitoyennes ;

Art.6. la hauteur de la véranda dépasse celle du profil des deux constructions mitoyennes ;

Titre II du RRU
Art.10, le séjour/salle à manger présente un taux d'clairement naturel insuffisant ;

L'enquête publique :
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/02/2024 au 19/02/2024 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Avis d'autres instances :
Vu l'avis favorable conditionné du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 07/02/2024 dont référence : T.2023.0337/2 ;

Motivation :
Considérant que la demande porte sur plusieurs éléments à mettre en conformité ;
Considérant que la demande porte uniquement sur le sous-sol et le rez-de-chaussée, le reste de l'immeuble n'étant pas concerné ;
Considérant que la demande vise à mettre en conformité la suppression du garage ;
Considérant que selon toute vraisemblance, la largeur et la hauteur de l'accès au garage n'est pas adapté pour accueillir un véhicule, et ce, même en 1984 (année d'octroi du permis) ;
Considérant que cet espace accueille désormais un bureau dans la partie avant ainsi qu'un espace rangement/bibliothèque dans la partie centrale et arrière ;
Considérant que lesdits espaces présentent une hauteur sous plafond de +- 2,26 m ;
Considérant que la cave arrière droite a été transformée en salle de douches/buanderie/wc ;
Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'installation d'une véranda de en zone de cours et jardins ;
Considérant que la demande vise à réduire sa profondeur actuelle (de +/- 3,75 m) à 3 m
Considérant qu'elle est en dérogation à l'art.4 du titre I du RRU dans la mesure où sa profondeur dépasse le profil les deux constructions mitoyennes ;
Considérant que sa hauteur est portée à 3,77 m dans sa partie la plus haute et dépasse le profil des deux constructions mitoyennes, en dérogation à l'art.6 du titre I du RRU ;
Considérant qu'elle sera pourvue d'une toiture à vitrage transparent ;
Considérant que sa superficie projetée sera de +/- 16,50 m² ;
Considérant que son installation entrave sérieusement l'éclairement naturel des pièces de vie ;
Considérant en effet que le châssis intérieur et l'allège sont maintenus, que l'éclairement naturel n'est pas direct ;
Considérant de plus que le taux d'éclairement naturel était déjà en dérogation en situation de droit (4,84 m² de superficie vitrée au lieu des 7 m² requis) :
Considérant que l'aggravation de cette dérogation n'est pas acceptable ;
Considérant que l'avis précédemment émis par la commission de concertation stipulait que l'extension ne devait pas entraver l'éclairement naturel ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la modification de l'aspect de la façade avant ;
Considérant que la plan approuvé indique une porte de garage en bois et des châssis en bois au rez-de-chaussée ;
Considérant que la situation de fait indique une fenêtre à deux vantaux en pvc de ton blanc en remplacement de la porte de garage et un châssis en pvc de ton blanc au rez-de-chaussée ;
Considérant qu'entre 2009 et 2014, la porte d'entrée en bois brute a été peinte en gris anthracite ;
Considérant qu'il serait souhaitable que la tonalité de la menuiserie extérieure soit harmonieuse et non disparate ;

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

La dérogation à l'art.4 et la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU sont accordées.
La dérogation à l'art.10 du titre II est accordée sous réserve du respect de la condition 1.

Conditions :

1. Supprimer l'allège en façade arrière et au besoin, la remplacer par un châssis vitré,
2. Uniformiser la teinte de la menuiserie extérieure pour l'ensemble de la façade,
3. Respecter l'avis du SIAMU du 07/02/2024.

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 126/1, 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'indicer et de dater les modifications ;**
- **de modifier les formulaires en conséquence (PEB, Annexe 1, INS…);**