

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

Point n° 03 – 09h40

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue Edouard Stuckens 110

Objet de la demande : mettre en conformité les travaux réalisés

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

Situation urbanistique :

PRAS : zone d'habitation

PL : PL n°146 du 21/05/2013 (lot 1)

Motif principal de l'enquête :

- **dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)**
- **dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)**
- **Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir**

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

Considérant qu'il se situe également dans le PL n°146 ;

Situation de droit/de fait/antécédents :

Vu le permis d'urbanisme n°2014-112-10, autorisé le 10/02/2015 pour construire un immeuble de 9 logements ;

Vu le permis d'urbanisme n°2023-180, autorisé le 02/04/2024 pour remplacer les terrasses en acier par des terrasses en béton ;

Considérant que la situation de fait indique les discordances suivantes :

- La modification de l'aspect de la façade avant au niveau des garde-corps
- L'extension de l'escalier implanté en zone de cours & jardins
- L'aménagement d'une terrasse

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la situation de fait précitée et qu'elle porte également sur un projet d'aménagement de la toiture plate de l'immeuble en terrasse avec potager collectif ;

Dérogations :

- Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne
- Art. 6 Toiture (hauteur)
- Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/05/2026 au 08/06/2026 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 09/05/2026 dont référence : T.2013.0252/4 ;

Motivation :

Considérant qu'en ce qui concerne l'aspect de la façade avant, la demande vise à mettre en conformité l'absence de garde-corps en acier au niveau de la partie centrale pour le 1^{er} et le 2^{ème} étage ;

Considérant qu'il s'agit de garde-corps vitrés ;

Considérant que cette modification esthétique est acceptable ;

Considérant que la seule et unique terrasse située au 3^{ème} étage, en façade avant, n'est pas conforme au PU 2014-112, le garde-corps en acier est installé sur toute la largeur ; sans retrait latéral d'1m90 depuis la limite mitoyenne ;

Considérant que la demande vise à se conformer audit PU ;

Considérant qu'il y a une erreur de dessin sur le plan de la façade avant au niveau du parachèvement de la terrasse en question ;

Considérant qu'il est indiqué qu'il s'agit de briques claires alors qu'il est question d'aluminium (comme le prévoyait la situation de droit) ;

Considérant qu'il y a lieu de corriger le plan ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'extension de l'escalier situé en zone de cours & jardins ;

Considérant en effet qu'au lieu de s'arrêter au 3^{ème} étage, son utilisation se poursuit jusqu'à la toiture de l'immeuble, entraînant une dérogation au PL en ce qui concerne le gabarit ;

Considérant que la hauteur sous corniche est fixée à 12,06 m à partir du niveau 0,00, que la situation de faite est de 13,50 m ;

Vu l'importance de la dérogation ;

Considérant qu'il en est ainsi car la demande vise à modifier la toiture plate de l'immeuble en terrasse et potagers collectifs ;

Considérant que la profondeur et la hauteur de l'escalier entraînent une dérogation à l'art.4 et 6 du titre I du RRU ;

Considérant que la superficie utile de la terrasse est portée à +/- 75 m², que le solde sera végétalisé ;

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

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 recommandée.

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'indiquer et de dater les modifications ;**
- **de modifier les formulaires en conséquence (PEB, Annexe I, INS...);**