REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 22/01/2026

Point n° 07 – 11h30

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue Colonel Bourg 111

Objet de la demande : Circonscrire les équipements techniques situés en toiture derrière un écran
(permis modificatif du permis 2022-53-10)

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

Situation urbanistique :
PRAS : espaces structurants, zone administrative et le long d'un espace structurant

Motif principal de l'enquête :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)

L'enquête publique se déroule **du 29/12/2025 au 12/01/2026 inclus**.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :
Vu que le bien se situe en zone administrative et le long d'un espace structurant (voirie régionale) 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 réf. 9334 a été octroyé, en date du 29/09/1986, pour la construction d'un immeuble pour entreprises ;
Vu qu'un permis d'urbanisme réf. 2017-49-10 a été octroyé, en 2018, pour transformer, étendre et changer l'affectation d'un immeuble d'entreprises urbaines en commerce (partie du rez-de-chaussée) et logements (37 unités) et diminuer le nombre d'emplacements couverts en sous-sol ;
Vu qu'un permis d'urbanisme réf. 2020-147-10 a été octroyé, en date du 12/10/2021, pour changer la destination d'un commerce en cabinets médicaux et paramédicaux ;
Vu qu'un permis d'urbanisme réf. 2022-53-10 a été octroyé, en date du 19/12/2023, pour mettre en conformité des transformations apportées à l'immeuble ;

Objet de la demande :
Considérant que la demande vise à circonscrire les équipements techniques situés en toiture derrière un écran (permis modificatif du permis 2022-53-10) ;

Considérant que la demande porte plus particulièrement sur la modification de la hauteur des écrans qui sera inférieure de +/- 50 cm à la hauteur des équipements techniques à circonscrire ;

Dérogations :
Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU),
- Titre I, article 8§3 : équipements techniques en toiture non intégrés dans le volume de la toiture,

L'enquête publique :
Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/12/2025 au 12/01/2026 et que 1 lettre d'observation a été introduite ;
Considérant que l'observation a porté sur l'absence de documents consultables électroniquement aux 2 premiers jours de l'enquête publique ;
Considérant qu'après que les documents aient été correctement téléchargés sur la plateforme Open permit, et que le réclament en ait été averti, celui-ci n'a plus émis d'observation ;

Avis d'autres instances :
Considérant que l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente, sollicité en date du 19/12/2025, n'a pas encore été reçu ;

Motivation :
Considérant que le demandeur justifie la modification à apporter au permis d'urbanisme réf. 2022-53-10 dans les termes suivants :

« la réalisation de ces brises-vues de manière conforme au permis d'urbanisme s'est avérée impossible pour des raisons de stabilité du bâtiment.
En effet, la structure du bâtiment ne permet pas de reprendre le poids du lestage nécessaire pour les brise-vues avec les dimensions proposées. Plusieurs fournisseurs ont été consultés sans jamais pouvoir apporter de réponse adéquate au niveau du poids admissible pour la structure du bâtiment.
Une analyse de stabilité a été réalisée (…) afin de connaitre les poids autorisés sur la toiture. Un nouveau type de brise-vue répondant à ceci a été trouvé. Celui-ci a une hauteur inférieure au gabarit initialement proposé. »

Considérant que, vu la hauteur du bâtiment, les équipements techniques dépassant la hauteur des écrans seront peu perceptibles depuis l'espace publique ;
Considérant que la perception visuelle du nouveau périmètre formé par les écrans, du fait des angles rentrants, sera allégée par rapport au périmètre de type monobloc précédemment prévu ;
Considérant qu'il y a lieu de préciser sur les plans et les élévations que les écrans brise-vue métalliques sont de même ton que les façades ;

La dérogation au règlement régional d'urbanisme (RRU) titre I, article 8§3 est accordée.

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

Condition :

1. préciser sur les plans et les élévations que les écrans brise-vue métalliques sont de même ton que les façades.

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…).**