

Département de l'Urbanisme

Place du Marché, 2 à 4000 Liège

Agent traitant : Jonathan KNAPIK

S.R.L. Lorigami Architecture

Madame Laurence NELIS

Architecte

Place Vivegnis 36

4000 LIEGE

Liège, le

16 SEP.2025

Nos réf. : PU/94355 C

Références SPW - TLPE : L55051/2384488

Demandeur : [REDACTED]

Objet : transformer des immeubles

Situation : rue Puits-en-Sock 144 à 150 à 4020 Liège

Madame l'Architecte,

J'ai le plaisir de vous informer que le permis d'urbanisme relatif au bien cité en marge a été délivré.

Conformément au prescrit de l'article D.IV.46 du Code du Développement Territorial (CoDT), vous trouverez ci-joint un exemplaire de la décision. Elle est également envoyée au demandeur et au Fonctionnaire délégué de la Région wallonne.

Je vous prie d'agréer, Madame l'Architecte, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur,



Renaud KINET-POLEUR





**Direction de l'Urbanisme et de
l'Aménagement du Territoire**

SÉANCE DU 12 septembre 2025 - HOJ

Responsable administratif [REDACTED]

Pour tout contact :

Tél: 04/221.90.90

Email : urbanisme@liege.be

Le Collège communal,

Objet : DECISION d'octroi du permis d'urbanisme
PU/94355 C - L55051/2384488

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code) ;

Vu le Livre Ier du Code de l'environnement ;

Vu l'article 1123-23, 1° du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ;

Considérant que M. [REDACTED] introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Puits-en-Sock 144 à 150 à 4020 LIEGE, cadastré Liège (16) section D n° 1048 P, 1047 E, 1047 F, et ayant pour objet : transformer des immeubles ;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 15 juillet 2024 ;

Considérant que la demande de permis ne concerne pas un projet figurant sur la liste arrêtée par le Gouvernement et qui, en raison de sa nature, de ses dimensions ou de sa localisation, est soumis à étude d'incidences sur l'environnement, compte tenu des critères de sélection visés à l'article D.66 du Code de l'environnement ;

Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant de manière appropriée, les effets directs et indirects, à court, à moyen et à long terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage ; les biens matériels et le patrimoine culturel ; l'interaction entre les facteurs visés ci-avant ;

Considérant que la demande de permis n'est pas accompagnée d'une étude d'incidences, que l'autorité estime au vu de la notice précitée et des plans, que tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, §2, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur de Liège adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 26 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité : en zone d'habitat, et dans un Périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique (PICHE) ;

- du guide régional d'urbanisme (GRU) :
 - règlement général sur les Bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme en vertu de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 28 juillet 1986 (art. 393 et suivants);
 - règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif, par les personnes à mobilité réduite (art. 414 et 415 et suivants) ;
 - règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 431 et suivants) ;
- du guide communal d'urbanisme relatif à la protection des arbres et des espaces verts approuvé par arrêté ministériel le 17 février 1984 ;

Considérant que cette demande a été soumise à une annonce de projet en vertu de l'article D.IV.40 du CoDT : écarts aux articles 396 (toitures) et 397 (zone de cours et jardins) du GRU ; que l'annonce a eu lieu du 21 juillet 2024 au 30 août 2024 ; qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que les services ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- Service Prévention incendie de l'IILE : sécurité incendie ; que son avis sollicité en date du 6 juin 2025 et transmis en date du 1er juillet 2025 est favorable conditionnel ;
- SPW - Direction des Voies hydrauliques de Liège : proximité d'une voie navigable ; que son avis sollicité en date du 11 juillet 2024 et transmis en date du 24 juillet 2024 est favorable ;

Considérant que la demande porte sur trois parcelles de la rue Puits-en-Sock ;

Considérant que les numéros 144 et 150 sont implantés dans des volumes de gabarit R+3 situés à front de voirie ; que le n°144 dispose, en outre, d'un volume secondaire de gabarit R+2 ; que cet ensemble comprend deux commerces au rez-de-chaussée et un logement par niveau dans les étages (trois logements au total) ;

Considérant que les numéros 146 et 148 s'établissent en second rang, dans un volume annexe de gabarit R+3 ; que suivant les éléments en notre possession, ils comprennent :

- au n°146 : un logement collectif transformé sans autorisation préalable de nos Instances en sept logements individuels entre 2004 et aujourd'hui ;
- au n°148 : un logement ;

Considérant que le bien a fait l'objet du certificat d'urbanisme numéro 2 -CU2/32019- délivré le 1er juillet 2022 pour démolir un volume secondaire, transformer et aménager cinq logements dans le bâtiment arrière, couvrir une cour et poser une banne solaire et une enseigne ;

Considérant que le présent projet vise à transformer la partie arrière des volumes ; que la partie avant comprenant les deux commerces et les trois logements n'est pas modifiée, à l'exception de la façade du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande consiste à plus particulièrement :

- démolir le volume secondaire situé à l'arrière du n°144 au profit d'espaces de cours et jardins et d'un abri couvert pour des vélos ;
- réaménager l'ensemble du volume arrière en cinq logements répartis comme suit :
- rez-de-chaussée : un logement deux chambres d'une superficie brute d'habitation (SB) d'environ 109 m² ;

- 1er : un logement deux chambres, SB ± 92 m² ;
- 2e : un logement deux chambres, SB ± 92 m² ;
- 3e : deux logements une chambre, SB ± 46 m² ;
- régulariser la construction d'un volume secondaire implanté dans la cour à l'arrière du n°148 ;
- déposer des enseignes, une banne solaire et un panneautage blanc en façade avant ;

Considérant qu'en séance du 4 octobre 2024, notre Assemblée a émis l'avis suivant :

" [...] Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.5 du CoDT, un permis ou un certificat d'urbanisme n°2 peut s'écarter du Schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un Schéma de développement pluricommunal, d'un Schéma de développement communal, d'un Schéma d'Orientation Local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :

1. *ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ;*
2. *contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;*

Considérant que la régularisation de la construction du volume secondaire à toiture plate à l'arrière du n°148 et la construction d'un abri à vélos dans la cour arrière impliquent des écarts aux prescriptions de l'article 396 et 397 du GRU ;

Considérant que l'analyse développée dans le certificat d'urbanisme délivré en 2022 reste pertinente :

« Considérant que la démolition du volume secondaire prolongeant le n°144 libère la zone de cours et jardins et permet de réaménager un espace extérieur collectif de bonne qualité ; que le projet prévoit de végétaliser la zone ; que l'espace minéralisé (cour pavée) conserve cependant une part importante ;

Considérant qu'un abri pour les vélos est reconstruit ; qu'il est implanté le long de la façade arrière du volume principal à rue et s'étend sur une profondeur similaire à celle du volume secondaire suivant le n°150 ;

Considérant que le projet redonne à la zone de cours et jardins sa vocation première, c'est-à-dire d'accueillir des espaces extérieurs agrémentant les logements qu'ils accompagnent ; qu'il améliore de manière significative le cadre de vie des occupants des lieux ; qu'afin d'augmenter encore la qualité du cadre de vie proposé et prévenir les effets d'îlot de chaleur, la zone réservée à la végétation (engazonnement, plantations...) devrait être augmentée ;

Considérant que la reconstruction de l'abri pour vélos, tel que projeté, n'est pas de nature à affecter la qualité de l'espace extérieur développé ; que, dans l'ensemble, la qualité de la zone de cours et jardins est nettement améliorée ;

Considérant que la cour située à l'arrière du n°148 a été recouverte d'une toiture plate en roofing comprenant un lanterneau ; que la cour initiale est de petites dimensions et proche des limites de la parcelle ; que le bâtiment voisin est, en outre, relativement haut ; que la couverture de cet espace est admissible à condition qu'une zone de cours et jardins de bonne qualité soit conservée ou mise en place sur la parcelle, tel que c'est le cas entre les volumes à rue et le volume arrière » ;

Considérant que le projet actuel augmente considérablement la zone déminéralisée de la cour intérieure ; que les espaces pavés se limitent aux chemins d'accès ainsi qu'à une aire de circulation autour de l'abri vélos ; que les zones déminéralisées restent tout de même de trop faible superficie pour prévoir un engazonnement ; qu'elles sont recouvertes de gravier et agrémentées d'un arbre d'une hauteur comprise entre 6 m et 6,5 m ainsi que d'arbustes et plantations ; que les murs de clôture et certaines façades accueillent également des plantes grimpantes ;

Considérant que les observations formulées dans le CU2 ont été prises en considération ; que l'écart est admissible ;

Considérant que la façade à rue est reprise à l'Inventaire régional du Patrimoine comme étant une maison dont la façade remonte à la fin du 18^e siècle ; que la façade à rue des étages a conservé son aspect d'origine, à l'exception des châssis ; que la façade à rue du rez-de-chaussée a été modifiée pour permettre l'aménagement de vitrines commerciales ; que les éléments disparates qui masquent le parement en tôle métallique dorée et cannelée de la devanture commerciale sont supprimés ; qu'afin que la façade à rue du rez-de-chaussée retrouve une cohérence architecturale sur toute sa surface, il y a lieu de remplacer les panneaux gris et les boîtes aux lettres par une porte métallique dorée mat comme les châssis des vitrines commerciales et d'intégrer les boîtes aux lettres dans le vantail fixe ;

Considérant que les logements ont été analysés de la manière suivante dans le certificat d'urbanisme de 2022 :

« Considérant que dans le but de préserver le cadre de vie, limiter les nuisances, proposer des conditions d'habitabilité dignes, performantes et attractives, et favoriser la mixité des typologies et des populations, notre Assemblée a émis plusieurs directives dont :

- la directive du 14 octobre 2016 établissant les caractéristiques que doit présenter un bien pour pouvoir être divisé en plusieurs logements ;
- la directive du 4 mai 2018 concernant le stationnement vélo ;
- les directives du 12 octobre 2018 définissant les critères de qualité nécessaires à la création de logement et à l'équilibre des programmes d'occupation, et relative au stationnement automobile ;

Considérant que les logements, tels que projetés dans les étages inférieurs, gagnent en qualité ; que toutefois, la salle à manger du logement du rez-de-chaussée ne bénéficie pas de fenêtre donnant directement vers l'extérieur ; que le séjour comprend une baie dans le mur mitoyen ; que si cette baie devait disparaître, le séjour se retrouverait également sans vue directe vers l'extérieur ; qu'il convient, dès lors, d'ouvrir plus largement les baies donnant entre la cuisine et le séjour, entre le séjour et le coin détente mais également celles donnant vers la cour arrière depuis la cuisine et depuis le coin détente ; qu'en outre, les nombreux recoins dans la cuisine ne permettent pas de l'aménager de manière optimale ; qu'il serait opportun de déplacer la buanderie ;

Considérant que les logements proposés dans les niveaux +1 et +2 du bâtiment atteignent les superficies recommandées par nos directives ; qu'en outre, le fait d'être traversants, ces logements bénéficient d'un bon éclairage naturel et d'une circulation fonctionnelle ; qu'ils comprennent les fonctions de base nécessaires à l'habitat ;

Considérant que les deux logements proposés au dernier niveau ne rencontrent pas les superficies recommandées par nos directives ; qu'ils ont, par conséquent, des superficies très relatives et ne comprennent aucun espace de rangement ;

Considérant que le programme ne compte aucun logement destiné à une famille plus nombreuse, c'est-à-dire un logement comprenant 3 chambres ou plus et de superficie plus confortable ;

Considérant qu'en termes de programmation et de qualité, le projet a évolué ; qu'il ne répond cependant pas à l'ensemble des critères visant à proposer une certaine mixité et à offrir un cadre de vie de qualité aux futurs occupants des lieux ; qu'il convient de développer au moins un logement de 3 chambres ou plus et d'améliorer les logements conservés au dernier niveau » ;

Considérant que cette analyse reste pertinente ; que le programme proposé est inchangé ; que les modifications sont mineures ;

Considérant que la buanderie du logement du rez-de-chaussée est supprimée ; que ce logement perd un espace de rangement ; que l'habitabilité et la luminosité de la cuisine sont, en revanche, améliorées ; que les logements des trois premiers niveaux sont équipés d'une seule salle d'eau incluant les WC alors que les plans du CU2 prévoyaient une salle d'eau par chambre avec WC séparé ; que la baie entre le séjour et la cuisine des logements du dernier niveau est agrandie afin de rendre l'espace continu et plus lumineux ;

Considérant que les réserves majeures émises lors du CU2 concernant les logements ne peuvent être levées ; qu'aucune évolution du projet sur ce point ne permet de rencontrer les remarques formulées ; que la luminosité des pièces de vie du logement du rez-de-chaussée pourrait être améliorée ; que les logements du dernier niveau ne rencontrent toujours pas la superficie requise par nos directives ; que leur qualité est toute relative ; que le programme ne propose aucun logement de trois chambres ou plus ; que si la configuration de l'immeuble ne facilite pas l'intégration de ce dernier, il conviendrait de rassembler les deux derniers logements en un seul plus grand ;

Considérant qu'en termes de mobilité, la configuration de la parcelle ne permet pas d'intégrer des places de stationnement automobile ; qu'il y a lieu de favoriser les modes de mobilité alternatifs ; que le projet prévoit la création d'un abri vélos de huit emplacements dans la cour intérieure ; que ce dispositif permet de répondre à la directive en la matière ; que le nombre d'emplacements compense l'absence de stationnement automobile ;

Nous émettons un avis favorable conditionnel sur ce projet et sollicitons, avant décision finale, l'introduction de plans modificatifs pour répondre aux remarques suivantes :

- rassembler les deux logements du dernier étage en un logement deux chambres ;
- au niveau du logement du rez-de-chaussée :
 - augmenter la superficie des baies donnant vers la cour arrière depuis le coin bureau ;
 - ouvrir plus largement les baies donnant entre la cuisine et la salle à manger et entre le salon et le coin détente ;
- au niveau de la façade à rue :
 - remplacer l'ensemble des panneaux gris fermant le porche d'entrée à rue par un ensemble porte et vantail fixe en métal doré mat comme le parement doré cannelé existant ;
 - intégrer les boîtes aux lettres dans le vantail fixe fermant le porche d'entrée à rue » ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en vertu de l'article D.IV.15 du Code en date du 10 octobre 2024 ; que son avis a été rendu conformément à l'article D.IV.39 du Code ; que son avis est défavorable ; qu'il se rallie à notre demande de plans modificatifs ;

Considérant que par un courrier envoyé le 11 novembre 2024 et réceptionné le 12 novembre 2024, le demandeur a fait part de son intention de déposer des plans modificatifs ; que ces plans ont été introduits le 12 mai 2025 ; qu'ils sont accompagnés d'une note explicative ; qu'ils ont fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception transmis en date du 11 juin 2025 ; qu'ils ont été soumis à la consultation du Service Prévention des incendies (IILE) et que l'objet des modifications n'a pas nécessité l'organisation d'une nouvelle annonce de projet ;

Considérant qu'au niveau du logement du rez-de-chaussée du bâtiment arrière, la largeur de la baie donnant vers la cour arrière depuis le coin bureau a été augmentée d'environ 1m à 1,20 m ; que les baies intérieures entre la cuisine et la salle à manger et entre le salon et le coin détente sont agrandies ; que leur largeur d'environ 1,5 m est portée à 2 m ; que ces modifications permettent au logement de bénéficier d'un meilleur éclairage naturel ;

Considérant qu'au niveau de la façade à rue, l'ensemble des panneaux gris fermant le porche d'entrée est remplacé par un ensemble porte et vantail fixe en métal doré mat ; que cet ensemble s'harmonise tant du point de vue matériau que teinte aux châssis du rez-de-chaussée de la façade à rue ; que les boîtes aux lettres devront également être intégrées dans le vantail fixe fermant le porche d'entrée à rue ;

Considérant que ces adaptations rencontrent nos remarques ;

Considérant, en revanche, que la disposition du dernier niveau en deux logements une chambre est conservée ; que l'organisation des logements est inchangée ;

Considérant qu'en compensation, d'une part, la configuration du châssis de la porte d'entrée commune du bâtiment en arrière zone est modifiée afin de favoriser l'occupation temporaire du hall d'entrée (poussette, sacs de courses, ...) ; que cet aménagement n'a pas de réelle influence sur la qualité des logements du troisième étage ; que, d'autre part, le volume secondaire à l'arrière de l'immeuble au numéro 144 est prolongé d'environ 2,2 m en profondeur pour créer un volume annexe occupé par deux rangements privatifs d'environ 4,5 m² chacun à destination des deux logements du dernier étage ; que ce nouveau volume va à l'encontre de l'objectif de déconstruction de la zone de cours et jardins défendu par le projet initial ; qu'il nuit à la qualité des espaces extérieurs ; qu'il n'améliore pas la superficie des logements concernés et de leurs espaces de vie ; qu'il n'a pas lieu d'être et doit disparaître ;

Considérant que les justifications avancées par le demandeur, principalement d'ordre économique, ainsi que les compensations proposées ne peuvent suffire à justifier la création de deux logements de qualité et de superficie insuffisantes au regard de nos directives en la matière ; que le programme ne dispose toujours pas d'un logement trois chambres ou plus ; que sa densité s'avère dès lors excessive ; que la demande de réunir les deux logements du dernier niveau doit être maintenue ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en vertu de l'article D.IV.15 du Code en date du 29 juillet 2025 ; que son avis a été rendu conformément à l'article D.IV.39 du Code ; qu'il est favorable conditionnel ; qu'il est libellé et motivé comme suit :

"AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE

Le Fonctionnaire délégué,

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code) ;

Vu le livre 1er du Code de l'environnement ;

Considérant que [REDACTED] a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Puits-en-Sock, 144-146-148-150 à 4020 LIEGE, cadastré LIEGE 16 DIV Section D N° 1047 F, 1048 P, 1047 E, ayant pour objet la transformation d'immeubles ;

Considérant que la demande de permis a été déposée à l'administration communale par dépôt contre récépissé en date du 13/06/2024 ;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 15/07/2024 ; que le délai visé à l'article D.IV.46 du CoDT prend cours à dater du jour de l'envoi de cet accusé de réception ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 10/10/2024 ;

Considérant que conformément à l'article D.I.16, les délais sont prorogés de la durée de suspension des mesures de publicité entre le 16 juillet et le 15 août ;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.65 du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que la demande de permis ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement ;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.62 du livre 1er du Code de l'Environnement que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien repris à l'Inventaire du Patrimoine Wallon ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur de LIEGE approuvé par l'A.E.R.W. du 26.11.1987, et est repris en zone d'habitat ainsi que dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique ;
- du guide régional d'urbanisme sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme - Centre ancien de Liège (Art. 393 et svt) ;
- du guide régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite – (Art. 414 et svt) ;
- du guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité – (Art. 431 et svt) ;

Considérant que le bien se situe en bordure d'une route régionale (n°3) ;

Considérant qu'il y a lieu de se référer aux dispositions relatives à la performance énergétique des bâtiments (décret du 28/11/2013 et de ses arrêtés d'exécution) ;

Considérant que la demande s'écarte du contenu à valeur indicative du Guide Régional d'Urbanisme pour les motifs suivants :

- article 396 : toitures ;
- article 397 : zones de cours et jardins ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.40, alinéa 3 à une annonce de projet ; que l'annonce de projet a eu lieu conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ;

Considérant que l'annonce de projet a été réalisée du 21/07/2024 au 30/08/2024 ; que cette annonce de projet n'a donné lieu à aucune réclamation ni observation ;

Considérant que l'avis du Département de Prévention de l'IILE, daté du 09/08/2024, est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis du SPW Mobilité et Infrastructures – Département des Voies Hydrauliques, daté du 22/07/2024, est favorable ;

Considérant qu'en application de l'article D.IV.38, le Collège a rédigé un rapport sur le projet dans lequel il a émis un avis favorable conditionnel en date du 04/10/2024, transmis le 10/10/2024 ;

Considérant que le Collège sollicite des plans modificatifs répondant aux remarques suivantes :

- rassembler les deux logements du dernier étage en un logement deux chambres ;
- au niveau du logement du rez-de-chaussée :
 - augmenter la superficie des baies donnant vers la cour arrière depuis le coin bureau ;
 - ouvrir plus largement les baies donnant entre la cuisine et la salle à manger et entre le salon et le coin détente ;

- au niveau de la façade à rue :
 - remplacer l'ensemble des panneaux gris fermant le porche d'entrée à rue par un ensemble porte et vantail fixe en métal doré mat comme le parement doré cannelé existant ;
 - intégrer les boîtes aux lettres dans le vantail fixe fermant le porche d'entrée à rue.

Considérant que mon avis du 06/11/2024 est libellé comme suit :

« ...

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 16/07/2024 ;

Considérant que le Collège communal décrit plus précisément le bien et son historique de la façon suivante :

"Considérant que la demande porte sur trois parcelles de la rue Puits-en-Sock ;

Considérant que les numéros 144 et 150 sont implantés dans des volumes de gabarit R+3 situés à front de voirie ; que le n°144 dispose, en outre, d'un volume secondaire de gabarit R+2 ; que cet ensemble comprend deux commerces au rez-de-chaussée et un logement par niveau dans les étages (trois logements au total) ;

Considérant que les numéros 146 et 148 s'établissent en second rang, dans un volume annexe de gabarit R+3 ; que suivant les éléments en notre possession, ils comprennent :

- au n°146 : un logement collectif transformé sans autorisation préalable de nos Instances en sept logements individuels entre 2004 et aujourd'hui ;
- au n°148 : un logement ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme numéro 2 (CU2/32019) délivré le 1er juillet 2022 pour démolir un volume secondaire, transformer et aménager cinq logements dans le bâtiment arrière, couvrir une cour et poser une banne solaire et une enseigne" ;

Considérant que le présent projet vise à transformer la partie arrière des volumes ; que la partie avant comprenant les deux commerces et les trois logements n'est pas modifiée, à l'exception de la façade du rez-de-chaussée ;

Considérant que les transformations visent plus particulièrement :

- la démolition du volume secondaire situé à l'arrière du n°144 au profit d'espaces de cours et jardins et d'un abri couvert pour des vélos ;
- le réaménagement de l'ensemble du volume arrière en cinq logements répartis comme suit :
 - rez : un logement deux chambres d'une superficie brute d'habitation (SB) d'environ 109 m² ;
 - 1er : un logement deux chambres, SB ± 92 m² ;
 - 2e : un logement deux chambres, SB ± 92 m² ;
 - 3e : deux logements une chambre, SB ± 46 m² ;
- la régularisation de la construction d'un volume secondaire implanté dans la cour à l'arrière du n°148 ;
- la dépose des enseignes, d'une banne solaire et d'un panneautage blanc en façade avant ;

Considérant qu'en vertu de l'article DIV.5, un permis peut s'écarter du contenu à valeur indicative d'un guide moyennant une motivation démontrant que le projet :

- 1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation;
- 2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;

Considérant que ces conditions sont rencontrées compte tenu des éléments d'appréciation suivants, énoncés dans l'analyse circonstanciée du Collège à laquelle je me rallie, à savoir :

"... Considérant que la régularisation de la construction du volume secondaire à toiture plate à l'arrière du n°148 et la construction d'un abri à vélos dans la cour arrière impliquent des écarts aux prescriptions de l'article 396 et 397 du GRU ;

Considérant que l'analyse développée dans le certificat d'urbanisme délivré en 2022 reste pertinente :

« Considérant que la démolition du volume secondaire prolongeant le n°144 libère la zone de cours et jardins et permet de réaménager un espace extérieur collectif de bonne qualité ; que le projet prévoit de végétaliser la zone ; que l'espace minéralisé (cour pavée) conserve cependant une part importante ;

Considérant qu'un abri pour les vélos est reconstruit ; qu'il est implanté le long de la façade arrière du volume principal à rue et s'étend sur une profondeur similaire à celle du volume secondaire suivant le n°150 ;

Considérant que le projet redonne à la zone de cours et jardins sa vocation première, c'est-à-dire d'accueillir des espaces extérieurs agrémentant les logements qu'ils accompagnent ; qu'il améliore de manière significative le cadre de vie des occupants des lieux ; qu'afin d'augmenter encore la qualité du cadre de vie proposé et prévenir les effets d'îlot de chaleur, la zone réservée à la végétation (engazonnement, plantations...) devrait être augmentée ;

Considérant que la reconstruction de l'abri pour vélos, tel que projeté, n'est pas de nature à affecter la qualité de l'espace extérieur développé ; que, dans l'ensemble, la qualité de la zone de cours et jardins est nettement améliorée ;

Considérant que la cour située à l'arrière du n°148 a été recouverte d'une toiture plate en roofing comprenant un lanterneau ; que la cour initiale est de petites dimensions et proche des limites de la parcelle ; que le bâtiment voisin est, en outre, relativement haut ; que la couverture de cet espace est admissible à condition qu'une zone de cours et jardins de bonne qualité soit conservée ou mise en place sur la parcelle, tel que c'est le cas entre les volumes à rue et le volume arrière. » ;

Considérant que le projet actuel augmente considérablement la zone déminéralisée de la cour intérieure ; que les espaces pavés se limitent aux chemins d'accès ainsi qu'à une aire de circulation autour de l'abri vélos ; que les zones déminéralisées restent tout de même de trop faible superficie pour prévoir un engazonnement ; qu'elles sont recouvertes de gravier et agrémentées d'un arbre d'une hauteur comprise entre 6 m et 6,5 m ainsi que d'arbustes et plantations ; que les murs de clôture et certaines façades accueillent également des plantes grimpantes ;

Considérant que les observations formulées dans le CU2 ont été prises en considération ; que l'écart est admissible" ;

Considérant, en outre, que le projet suscite les remarques suivantes de la part du Collège communal ; que je m'y rallie :

"... Considérant que la façade à rue est reprise à l'Inventaire régional du Patrimoine comme étant une maison dont la façade remonte à la fin du 18^e siècle ; que la façade à rue des étages a conservé son aspect d'origine, à l'exception des châssis ; que la façade à rue du rez-de-chaussée a été modifiée pour permettre l'aménagement de vitrines commerciales ; que les éléments disparates qui masquent le parement en tôle métallique dorée et cannelée de la devanture commerciale sont supprimés ; qu'afin que la façade à rue du rez-de-chaussée retrouve une cohérence architecturale sur toute sa surface, il y a lieu de remplacer les panneaux gris et les boîtes aux lettres par une porte métallique dorée mat comme les châssis des vitrines commerciales et d'intégrer les boîtes aux lettres dans le vantail fixe ;

Considérant que les logements ont été analysés de la manière suivante dans le certificat d'urbanisme de 2022 :

« Considérant que dans le but de préserver le cadre de vie, limiter les nuisances, proposer des conditions d'habitabilité dignes, performantes et attractives, et favoriser la mixité des typologies et des populations, notre Assemblée a émis plusieurs directives dont :

- la directive du 14 octobre 2016 établissant les caractéristiques que doit présenter un bien pour pouvoir être divisé en plusieurs logements ;*
- la directive du 4 mai 2018 concernant le stationnement vélo ;*
- les directives du 12 octobre 2018 définissant les critères de qualité nécessaires à la création de logement et à l'équilibre des programmes d'occupation et relative au stationnement automobile ;*

Considérant que les logements, tels que projetés dans les étages inférieurs, gagnent en qualité ; que toutefois, la salle à manger du logement du rez-de-chaussée ne bénéficie pas de fenêtre donnant directement vers l'extérieur ; que le séjour comprend une baie dans le mur mitoyen ; que si cette baie devait disparaître, le séjour se retrouverait également sans vue directe vers l'extérieur ; qu'il convient, dès lors, d'ouvrir plus largement les baies donnant entre la cuisine et le séjour, entre le séjour et le coin détente, mais également celles donnant vers la cour arrière depuis la cuisine et depuis le coin détente ; qu'en outre, les nombreux recoins dans la cuisine ne permettent pas de l'aménager de manière optimale ; qu'il serait opportun de déplacer la buanderie ;

Considérant que les logements proposés dans les niveaux +1 et +2 du bâtiment atteignent les superficies recommandées par nos directives ; qu'en outre, le fait d'être traversants, ces logements bénéficient d'un bon éclairage naturel et d'une circulation fonctionnelle ; qu'ils comprennent les fonctions de base nécessaires à l'habitat ;

Considérant que les deux logements proposés au dernier niveau ne rencontrent pas les superficies recommandées par nos directives ; qu'ils ont, par conséquent, des superficies très relatives et ne comprennent aucun espace de rangement ;

Considérant que le programme ne compte aucun logement destiné à une famille plus nombreuse, c'est-à-dire un logement comprenant 3 chambres ou plus et de superficie plus confortable ;

Considérant qu'en termes de programmation et de qualité, le projet a évolué ; qu'il ne répond cependant pas à l'ensemble des critères visant à proposer une certaine mixité et à offrir un cadre de vie de qualité aux futurs occupants des lieux ; qu'il convient de développer au moins un logement de 3 chambres ou plus et d'améliorer les logements conservés au dernier niveau. » ;

Considérant que cette analyse reste pertinente ; que le programme proposé est inchangé ; que les modifications sont mineures ;

Considérant que la buanderie du logement du rez-de-chaussée est supprimée ; que ce logement perd un espace de rangement ; que l'habitabilité et la luminosité de la cuisine sont, en revanche, améliorées ; que les logements des trois premiers niveaux sont équipés d'une seule salle d'eau incluant les WC alors que les plans du CU2 prévoyaient une salle d'eau par chambre avec WC séparé ; que la baie entre le séjour et la cuisine des logements du dernier niveau est agrandie afin de rendre l'espace continu et plus lumineux ;

Considérant que les réserves majeures émises lors du Certificat d'urbanisme concernant les logements ne peuvent être levées ; qu'aucune évolution du projet sur ce point ne permet de rencontrer les remarques formulées ; que la luminosité des pièces de vie du logement du rez-de-chaussée pourrait être améliorée ; que les logements du dernier niveau ne rencontrent toujours pas la superficie requise par nos directives ; que leur qualité est toute relative ; que le programme ne propose aucun logement de trois chambres ou plus ; que si la configuration de l'immeuble ne facilite pas l'intégration de ce dernier, il conviendrait de rassembler les deux derniers logements en un seul plus grand ;

Considérant qu'en termes de mobilité, la configuration de la parcelle ne permet pas d'intégrer des places de stationnement automobile ; qu'il y a lieu de favoriser les modes de mobilité alternatifs ; que le projet prévoit la création d'un abri vélos de huit emplacements dans la cour intérieure ; que ce dispositif permet de répondre à la directive en la matière ; que le nombre d'emplacements compense l'absence de stationnement automobile" ;

Considérant qu'il ressort des plans et du reportage photographique versés au dossier que l'impact paysager du projet est aux conditions développées ci-avant par le Collège communal ;

Considérant que l'installation projetée ne compromet pas la destination générale de la zone, ni son caractère architectural à conditions de modifier les plans tel que le demande le Collège communal ;

Pour les motifs précités, j'émet un avis défavorable au projet présenté. Cependant, mon avis pourra être revu sur base de plans modificatifs répondant aux remarques formulées ci-avant ;

... » ;

Considérant qu'en application de l'article D.IV.42 du Code, le demandeur a produit des plans modificatifs ayant fait l'objet, en application de l'article D.IV.43 du Code, d'un accusé de réception daté du 11/06/2025 ;

Considérant que ces plans modificatifs font suite au rapport du Collège du 11/10/2024 et à mon avis du 06/11/2024 visés ci-avant ;

Considérant que les modifications apportées au projet sont les suivantes :

- modifications de largeurs de baies ;
- modification du porche d'entrée ;
- pas de modification du dernier niveau ;

Considérant que l'objet des modifications n'a pas nécessité l'organisation d'une nouvelle annonce de projet ;

Considérant que le second avis du Département de Prévention de l'IILE, daté du 30/06/2025, est favorable conditionnel ;

Considérant que le Collège a rédigé un rapport sur base des plans modificatifs dans lequel il a émis un avis favorable conditionnel en date du 18/07/2025, transmis le 29/07/2025 ;

Considérant que les conditions du Collège sont les suivantes :

- respecter les plans modificatifs introduits le 12 mai 2025, à l'exception de l'aménagement de deux logements du dernier étage et des deux rangements privé dans la zone de cours et jardins ;
- intégrer les boîtes aux lettres dans le vantail fixe fermant le porche d'entrée à rue ;

- rassembler les deux logements du dernier étage en un logement de deux chambres ;
- ne pas construire les deux espaces de rangement privés ;
- respecter les conditions émises par l'IILE dans son rapport dont copie jointe au rapport du Collège;
- obligatoirement et préalablement à l'ouverture du chantier, prendre contact avec le conducteur responsable de la division de voirie gep.pu@liege.be.
- ventiler les locaux sanitaires non pourvus de fenêtres extérieures ouvrantes au moyen d'orifices d'aération d'au moins 4 dm² de section, aboutissant à l'air libre ;
- sans préjudice d'autres législations applicables, évacuer les eaux pluviales :
 - prioritairement dans le sol par infiltration,
 - en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, dans une voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ordinaire,
 - en cas d'impossibilité d'évacuation selon les points précédents, en égout.

Considérant que le Collège n'impose pas de charge d'urbanisme ;

Considérant que le projet est conforme à la destination du plan de secteur ;

Considérant que je me rallie au second avis du Collège communal qui est libellé comme suit :

"... Considérant qu'au niveau du logement du rez-de-chaussée du bâtiment arrière, la largeur de la baie donnant vers la cour arrière depuis le coin bureau a été augmentée de ± 1 m à 1,20 m ; que les baies intérieures entre la cuisine et la salle à manger et entre le salon et le coin détente sont agrandies ; que leur largeur d'environ 1,5 m est portée à 2 m ; que ces modifications permettent au logement de bénéficier d'un meilleur éclairage naturel ;

Considérant qu'au niveau de la façade à rue, l'ensemble des panneaux gris fermant le porche d'entrée est remplacé par un ensemble porte et vantail fixe en métal doré mat ; que ce matériau et cette teinte s'harmonise aux châssis du rez-de-chaussée de la façade à rue ; que les boîtes aux lettres devront également être intégrées dans le vantail fixe fermant le porche d'entrée à rue ;

Considérant que ces adaptations rencontrent nos remarques ;

Considérant, en revanche, que la disposition du dernier niveau en deux logements une chambre est conservée ; que l'organisation des logements est inchangée ;

Considérant qu'en compensation, la configuration du châssis de la porte d'entrée commune du bâtiment en arrière zone est modifiée afin de favoriser l'occupation temporaire du hall d'entrée (poussette, sacs de courses, ...) ; que cet aménagement n'a pas de réelle influence sur la qualité des logements du troisième étage ; que, d'autre part, le volume secondaire à l'arrière de l'immeuble au numéro 144 est prolongé d'environ 2,2 m en profondeur pour créer un volume annexe occupé par deux rangements privatifs d'environ 4,5 m² chacun à destination des deux logements du dernier étage ; que ce nouveau volume va à l'encontre de l'objectif de déconstruction de la zone de cours et jardins défendu par le projet initial ; qu'il nuit à la qualité des espaces extérieurs ; qu'il n'améliore pas la superficie des logements concernés et de leurs espaces de vie ; qu'il n'a pas lieu d'être et doit disparaître ;

Considérant que les justifications avancées par le demandeur, principalement d'ordre économique, ainsi que les compensations proposées ne peuvent suffire à justifier la création de deux logements de qualité et de superficie insuffisantes au regard de nos directives en la matière ; que la programme ne dispose toujours pas d'un logement de trois chambres ou plus ; que sa densité s'avère dès lors excessive ; que la demande de réunir les deux logements du dernier niveau doit être maintenue" ;

Considérant qu'il ressort des plans et du reportage photographique versés au dossier que l'impact paysager du projet est acceptable ;

Considérant que l'installation projetée ne compromet pas la destination générale de la zone, ni son caractère architectural ;

Sur le plan de la légalité, le projet est admissible ;

En conclusion, j'émet un avis favorable conditionnel et propose au Collège communal de délivrer le permis aux conditions de son avis du 18/7/2025 ;

Le Fonctionnaire délégué,

Olivier LEJEUNE

Directeur" ;

Considérant que les actes et travaux sont admissibles pour l'endroit considéré.; que dès lors le permis peut être délivré ;

Sur proposition de Monsieur l'Echevin de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, des Espaces verts et de la Propreté,

OCTROIE le permis d'urbanisme sollicité par M. [REDACTED], relatif à un bien sis rue Puits-en-Sock 144 à 150 à 4020 LIEGE, pour transformer des immeubles.
(PU/94355 C)

Il conviendra de respecter les conditions suivantes :

- **respecter les plans modificatifs introduits le 12 mai 2025, à l'exception de l'aménagement des deux logements du dernier étage et des deux rangements privés dans la zone de cours et jardins ;**
- **rassembler les deux logements du dernier étage en un logement deux chambres ;**
- **ne pas construire les deux espaces de rangement privé ;**
- **intégrer les boîtes aux lettres dans le vantail fixe fermant le porche d'entrée à rue ;**
- **respecter les conditions émises par Service Prévention incendie de l'IILE dans son rapport dont copie jointe ;**
- **obligatoirement et préalablement à l'ouverture du chantier, prendre contact avec le conducteur responsable de la division de voirie gep.pu@liege.be.**
- **ventiler les locaux sanitaires non pourvus de fenêtres extérieures ouvrantes au moyen d'orifices d'aération d'au moins 4 dm² de section, aboutissant à l'air libre ;**
- **sans préjudice d'autres législations applicables, évacuer les eaux pluviales :**
 - **prioritairement dans le sol par infiltration,**
 - **en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, dans une voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ordinaire,**
 - **en cas d'impossibilité d'évacuation selon les points précédents, en égout.**

Par ailleurs, l'attention de l'intéressé est spécialement attirée sur les prescriptions du Code civil en matière de vues sur les propriétés voisines et de mitoyenneté.

Pour rappel,

- toute publicité ou enseigne lumineuse doit faire également l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;
- aucun tuyau conducteur de fumée ou de décharge d'eau ou de vapeur ne peut déboucher sur la voie publique.

De plus, conformément à l'article D.IV.72 du CoDT, il conviendra de fournir avant la mise en œuvre du projet, un procès-verbal d'implantation accompagné d'un plan coté (une copie papier et si possible fourni sous format informatique « .dwg ») reprenant :

- les limites du terrain ;
- les chaises délimitant la future construction ;
- les repères de niveaux, dont un point fixe ;
- deux points de références fixes permettant un contrôle a posteriori.

Ce document devra être dressé et signé par le demandeur, l'architecte et l'entreprise qui exécute les travaux. L'administration communale se réserve le droit d'effectuer un contrôle contradictoire de l'implantation. Les travaux ne pourront commencer avant l'obtention de l'attestation d'implantation de construction fournie par le Collège. Tout complément d'information peut être obtenu auprès de M. Fabian DEPRESZ (tél. : 04.221.90.96 ou fabian.depresz@liege.be).

Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement.

Le destinataire de l'acte peut introduire un recours auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du Collège communal.

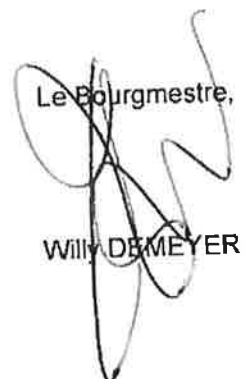
Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours.

Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.


Le Directeur général,
Laurent REA FUENTE

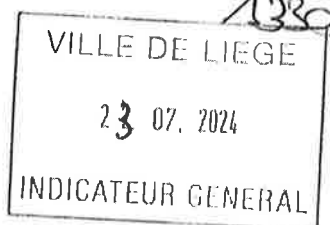
PAR LE COLLÈGE



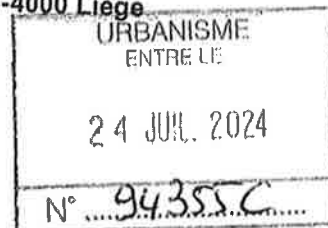

Le Bourgmestre,
Willy DEMEYER



Liège, le 22/07/2024



Ville de Liège
Département de l'Urbanisme
Place du Marché 2
B-4000 Liège



Objet : Avis relatif à une demande de permis d'urbanisme.
Monsieur [REDACTED] (PU/94355 C).
Transformer des immeubles.
Rue Puits-en-Stock, 144 à 150 à 4020 Liège.
Bien cadastré : LIEGE / 16^{ème} Division / Section D n° 1048 P, 1047 E, 1047 F.

Mesdames et Messieurs les membres du Collège communal,

Il est accusé bonne réception de votre courrier daté du 9 juillet 2024 relatif à l'objet repris sous rubrique, lequel a retenu notre meilleure attention.

A l'examen de la cartographie des zones soumises aux aléas d'inondation telle qu'adoptée par le Gouvernement wallon en date du 4 mars 2021 (M.B. 24/03/2021), il apparaît que le bien faisant l'objet de la demande de permis se trouve en zone d'aléas d'inondation à valeur de risque très faible. La cartographie montre également que le bien ne fut pas touché par les inondations catastrophiques du mois de juillet 2021.

Par ailleurs, l'objet de cette demande ne présente pas d'incidence significative pour la voie d'eau et ses dépendances en cas de future crue.

En conséquence, la Direction des Voies hydrauliques de Liège ne s'oppose pas à la réalisation de ces travaux.

Veillez recevoir, Mesdames et Messieurs les membres du Collège communal, l'assurance de notre considération.

Le Directeur,


M. Stéphane BARLET

Copie pour information de Monsieur Thierry Godfroid, Chef de district.



Contact
DEPARTEMENT DES VOIES
HYDRAULIQUES DE LIEGE ET DES
BARRAGES-RESERVOIRS
DIRECTION DES VOIES
HYDRAULIQUES DE LIEGE

Eplanade Simone Veil, 1
5^{ème} étage
B-4000 Liège
Tél. : 04 229 75 76

Votre gestionnaire

Alèssio Giarraputo,

Assistant

04/220.87.23

Domanialite.voieshydrauliques.liege@spw.wallonie.be

Volre lettre du 09/07/2024

Vos références : PU/94355C

Nos réf. : 2024/15060/D72LGE



LIEGE ZONE 2
IILE - SRI

Service Opérationnel

Département PRÉVENTION

Contact : MOREAU Christine
Tél./GSM : 04/340.25.49
Fax : 04/340.25.55
Email : c.moreau@iile.be

URBANISME PRÉVENTION
01.07.2025
N° 94355 C

Herstal, le 30 juin 2025

Service des Permis d'Urbanisme

La Batte, 10/4

4000 LIEGE

À rappeler dans tout courrier :			
Votre lettre du : S/O	Vos références : PU94355 C	Nos références : 01/34/1694/SLO/CME	Annexe(s) : copie du rapport du 30 juin 2025

**Objet : Rapport de prévention - Permis d'urbanisme - Transformation de 2 immeubles
comprenant 2 commerces et 8 logements.
Rue Puits-en-Sock, 144-146-14 à 4020 Liège**

Madame, Monsieur,

Veillez trouver en annexe, pour information, copie du rapport de prévention incendie adressé à l'autorité concernant le bien repris en objet.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Le Responsable du Département,


Capt. LATOUR Stéphane ing.

V e r s o t r a n s m i s

LIEGE ZONE 2 IILE-SRI

Adresse postale
Rue Ransonnet, 5 à 4020 Liège
www.iile-sri.be

Bureau

Rue Basse-Campagne, 1 à 4040 Herstal
prevention@iile.be

Intercommunale d'Incendie de Liège et Environs
S C R L

0248 929 120 RPM Liège

Nous attirons votre attention sur le caractère payant de nos prestations. Les tarifs appliqués sont fixés dans le Règlement sur la tarification des prestations payantes de l'IILE-SRI. Ce règlement est à votre disposition sur notre site internet www.iile-sri.be dans l'onglet "prestations payantes".

Page 2 sur 2

SUB 03-08-2016 - Copie DOT



LIEGE ZONE 2
IILE - SRI

Service Opérationnel

Herstal, le 30 juin 2025

Département PRÉVENTION

Contact MOREAU Christine
Tél /GSM 04/340 25 49
Fax 04/340 25 55
Email c.moreau@iile.be

Madame Valérie BURLET
Département de l'Urbanisme
Service des Permis d'Urbanisme
La Batte, 10/4
4000 Liège

A rappeler dans tout courrier			
Votre lettre du	Vos références	Nos références	Annexe(s)
S/O	PU94355 C	01/34/1694/SLO/CME	S/O

Objet : Rapport de prévention - Permis d'urbanisme - Transformation de 2 immeubles comprenant 2 commerces et 8 logements.

Demandeur : M. [REDACTED]
Rue de Trez, 23 à 4680 Oupeye

Madame la Cheffe de division administrative f f ,
Suite à votre demande, relative à la sécurité incendie de l'objet repris sous rubrique, nous vous informons que les modifications apportées au projet ne sont pas de nature à changer notre rapport précédent du 05/08/2024

Dès lors, nous émettons un avis de principale favorable à la réalisation du projet Toutefois, celui-ci doit intégrer l'ensemble des prescriptions de ce rapport du 05/08/2024

Nous vous prions de croire, Madame la Cheffe de division administrative f f , en l'expression de notre parfaite considération

L'agent préventionniste,

Le Responsable du
Département,

Le Commandant de zone,

Signé numériquement par Nitro
Software Belgium NV - Nitro
Sign Premium pour le compte
de Christine Moreau
(c.moreau@iile.be)
Date 30/06/2025 11 16 06
Signé avec le mot de passe à
usage unique envoyé par email
971867

Signé
électroniquement
par Stéphane
Latour (Signature)
Date 30/06/2025
12:03.13

Signé
électroniquement
par Luc Scevenels
(Signature)
Date 30/06/2025
12:24 07

MOREAU Christine

Capt LATOUR Stéphane ing

Col SCEVENELS Luc ir

LIEGE ZONE 2 IILE-SRI

Adresse postale

Rue Ransonnet, 5 a 4020 Liege
www.iile-sri.be

Bureau

Rue Basse-Campagne, 1 a 4040 Herstal
prevention@iile.be

Intercommunale d'Incendie de Liege et Environs
S C

0248 929 120 RPM Liege

Nous attirons votre attention sur le caractère payant de nos prestations Les tarifs appliqués sont fixes dans le Règlement sur la tarification des prestations payantes de l'IILE-SRI Ce règlement est à votre disposition sur notre site internet www.iile-sri.be dans l'onglet "prestations payantes"

RAPPORT_01341694_250630_PU LOGEMENTS DOC

PLAN MODIFIÉ

Liège, le 07 mai 2024

Concerne

Transformation d'immeubles
Rue Puits-en-Sock 144-146-148-150 à 4020 Liège
Références Ville de Liège . PU/94355 C
Permis d'urbanisme – Introduction de plans modificatifs

URBANISME
ENTRE LE

12 05 2025

N° 9 4 3 5 5

Vos références : L55051/2384488

Madame, Monsieur,

Suite aux avis du collège communal et de la Région Wallonne relatifs à cette demande de permis d'urbanisme, nous avons introduit une demande de plans modificatifs

Conditions émises par l'autorité délivrante :

Demande de plans modificatifs :

- **Au niveau du logement du rez-de-chaussée :**
 - o augmenter la superficie des baies donnant vers la cour arrière depuis le coin bureau ,
 - o ouvrir plus largement les baies donnant entre la cuisine et la salle à manger et entre le salon et le coin détente ,
- **Au niveau de la façade à rue :**
 - o remplacer l'ensemble des panneaux gris fermant le porche d'entrée à rue par un ensemble porte et vantail fixe en métal doré mat comme le parement doré cannelé existant ,
 - o intégrer les boîtes aux lettres dans le vantail fixe fermant le porche d'entrée à rue
- **Rassembler les deux logements du dernier étage en un logement deux chambres**

Explications et motivations des modifications effectuées :

Monsieur Haufman souhaite faire évoluer ce bâtiment et le rendre tant que possible plus qualitatif dans une limite raisonnable de budget

Les conditions émises relatives aux baies du rez-de-chaussée et à la façade avant ont été intégrées aux plans modificatifs tel que demandé.

Cependant, la demande de « rassembler les deux logements du dernier étage en un logement deux chambres » est difficile, voire impossible à réaliser sans engendrer des coûts importants insoutenables pour Monsieur Haufman.

En effet, tel qu'indiqué dans notre courrier du mois de novembre, un dispositif d'exutoire de fumée est présent sur le palier supérieur donnant accès aux 2 logements du troisième étage et des équipements techniques non modifiables y sont également présents chaudières, salle de douche, cuisine

La transformation de la configuration générale de ces logements entrainerait des travaux conséquents sans pour autant obtenir une organisation de logement optimale

Par ailleurs, il nous semble également moins opportun de chercher à créer un logement plus ample à un niveau R+3, plus difficilement accessible et valorisable pour des familles

Toutefois, en contrepartie, voici les modifications que nous proposons :

- Modification de la configuration du châssis de la porte d'entrée commune du bâtiment en arrière-zone afin de favoriser la possibilité d'occupation temporaire du hall d'entrée (poussettes, dépôt temporaire de sacs de courses etc)

- Châssis dyssymétrique avec porte du côté gauche et imposte latérale unique plus large
 - Adaptation de la zone extérieure et intégration d'espaces de rangements privatifs fermés à l'usage spécifiques des occupants des logements du R+3
- Ces espaces de 4,5m² chacun permettent de compenser l'absence d'espace de rangement et stockage intégrés directement aux logements

Plans modifiés annexés : (7 exemplaires)

DOCUMENTS 17/24 plan R0
20/24 plan R+3
21/24 . Façades
22/24 Façade
23/24 Coupe longitudinale

Nous espérons vivement que ces adaptations rencontreront vos attentes
Les différentes démarches effectuées concernant ce bien et sa transformation générale vont toutes dans le sens d'une amélioration du bâti et de sa viabilité
Ces travaux de transformation seront dans tous les cas souhaitables et bénéfiques pour le bien
Notre volonté est de maintenir ce bâtiment occupés et entretenus dans la limite des budgets de travaux envisageables.

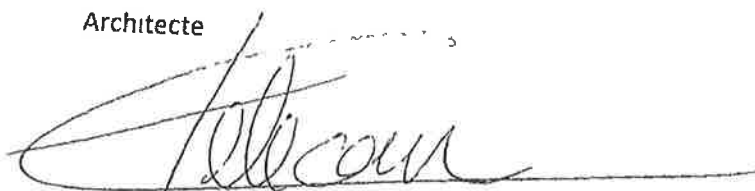
Nous restons ouverts à la concertation et à tout autres suggestions permettant de maintenir les 2 logements du R+3 tout en améliorant la viabilité de ceux-ci

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire

Cordialement,

Eléonore Delecour

Architecte



LORIGAMI ARCHITECTURE SC SPRL

A Quai Mativa 23 - 4020 Liège
T 04 / 246 10 24
GSM 0476 / 24 06 40 (Laurence Nelis)
0476 / 33 55 28 (Eleonore Delecour)
MAIL info@lorigami.archi
WEB www.lorigami.archi
TVA BE 0540 656 917

SUIVEZ-NOUS SUR FACEBOOK & INSTAGRAM

