

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 16/07/2026

Point n° 01 – 09h00

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Avenue des Désirs 20

Objet de la demande : rénover et transformer un immeuble mixte

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

Situation urbanistique :

PRAS : zone d'habitation

PPAS : n°700 "Bonheur/Geluk" - 05/07/1990 - zone de construction d'habitation fermée, zone de recul et zone artisanale

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 - hauteur)**
- **application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas : Implantation, gabarit, esthétique)**
- **application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)**

L'enquête publique se déroule **du 22/06/2026 au 06/07/2026 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 en zone de construction d'habitation fermée, zone de recul et zone artisanale du plan particulier d'affectation du sol en vigueur ;

Situation de droit/de fait/antécédents :

Vu le permis de bâtir n°7280, autorisé le 28/02/1961 pour construire une maison avec atelier ;

Vu le permis de bâtir n°7698, autorisé le 17/12/1963 pour étendre un entrepôt ;

Vu le permis de bâtir n°8150, autorisé le 30/04/1968 pour rehausser un magasin ;

Vu le permis d'urbanisme n°2005-57, autorisé le 10/01/2006 pour étendre et diviser le bien en 2 unités de logements (non réalisés) ;

Considérant que la situation de fait indique que la cour située au rez-de-chaussée a été entièrement couverte, qu'une extension ainsi qu'une véranda ont été réalisées au 1^{er} étage, en façade arrière du bâtiment à front de rue ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à rénover et transformer un immeuble mixte ;

Dérogations :

- Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne
- Art. 6 Toiture (hauteur)
- Dérogation à un PPAS (Implantation, gabarit, esthétique)

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/06/2026 au 06/07/2026 et que 1 lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- L'absence des documents modifiés sur la plateforme en ligne
- Des erreurs sur les plans disponibles
- Absence de motivation des dérogations
- Absence d'une convention de servitude en cas d'incendie
- Questionnement au niveau du SIAMU
- Absence d'étude d'ensoleillement
- Nuisances diverses et atteinte à la vie privée

Avis d'autres instances :

Vu l'avis favorable conditionné du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 01/12/2025 dont référence CP.2005.0528/3 ;

Motivation :

Considérant que la présente demande constitue une seconde version du projet initial, introduite en date du 29/05/2026 ;

Considérant que cette nouvelle demande fait suite à l'avis défavorable unanime émis par la commission de concertation en date du 18/12/2025 ;

Considérant que la demande vise à rénover et transformer l'immeuble ;

Considérant que, par rapport au projet initial, les principales modifications apportées afin de répondre aux objections formulées par la commission de concertation sont détaillées dans une note explicative et consistent notamment à :

- maintenir le bâtiment à front de rue en une seule unité de logement ;
- rénover la toiture de l'atelier à l'identique ;
- améliorer l'aménagement de la zone de recul ;
- installer des toitures végétalisées et des panneaux photovoltaïques sur la toiture plate du bâtiment à front de rue ainsi que sur celle du logement situé en fond de parcelle ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité la couverture de la cour située au rez-de-chaussée, ainsi que l'installation d'une véranda et d'une terrasse au 1^{er} étage, en façade arrière du bâtiment à front de rue ;

Considérant que la couverture de la cour concerne une superficie d'environ 10 m² et qu'elle a été réalisée à l'emplacement de l'ancienne kitchenette ;

Considérant que cette extension permet d'assurer une circulation intérieure entre le bâtiment à front de rue et l'atelier ;

Considérant que la véranda à régulariser présente une superficie d'environ 5 m², qu'elle permet l'extension du séjour, qu'il s'agit d'un espace entièrement ouvert, résultant de la suppression de l'allège et du châssis de l'ancienne façade ;

Considérant qu'elle est conforme aux titres I et II du RRU ;

Considérant que la terrasse à mettre en conformité au 1^{er} étage, en façade arrière, présente une superficie de +/- 15 m², qu'elle est conforme au Code civil ;

Considérant que la demande prévoit également l'aménagement d'une terrasse d'environ 9 m² au 2^{ème} étage, en façade arrière ;

Considérant que cette terrasse prendra place sur une partie de la toiture plate du 1^{er} étage et s'étendra au-dessus de la véranda ;

Considérant que cette intervention est susceptible de compromettre l'éclairage naturel du séjour situé en dessous ; que la toiture vitrée de la véranda a précisément pour fonction d'assurer un apport suffisant de lumière naturelle ; que l'aménagement projeté est dès lors de nature à réduire cet apport, en contradiction avec le principe de bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande maintient la rehausse de l'atelier situé en fond de parcelle, passant d'un R+1 à R+2 ;

Considérant que cette rehausse, d'une hauteur d'environ 1,70 m, est dérogoire à l'article 6 du titre I du RRU ;

Considérant que le 2^{ème} niveau sera partiellement implanté en recul par rapport à la parcelle située chaussée de Louvain n° 775 ;

Considérant que ce logement bénéficiera d'une terrasse d'environ 3,60 m², accessible depuis le séjour ; que celle-ci n'est pas conforme au Code civil en raison de vues droites situées à moins de 1,90 m de la limite mitoyenne avec la parcelle sise chaussée de Louvain n° 775 ;

Considérant que les aménagements nécessaires à la circulation extérieure au sein de l'îlot (escaliers et garde-corps) entraînent des dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ;

Considérant que la note explicative comporte également plusieurs observations en réponse à l'avis défavorable unanime de la commission de concertation du 18/12/2025 ;

Considérant que ces observations concernent exclusivement les travaux projetés en intérieur d'îlot et portent sur les éléments suivants :

- l'enclavement de la terrasse voisine située au n° 19, que le demandeur estime préexistant et principalement lié à la configuration du projet voisin, de sorte que le projet ne serait pas à l'origine de cette situation ;
- l'ensoleillement, pour lequel une étude conclut que la rehausse projetée n'entraîne pas d'augmentation significative de l'ombrage sur les parcelles voisines ;
- la prescription 0.6 du PRAS, le demandeur soulignant que le projet n'augmente pas l'emprise au sol, ne réduit pas les surfaces perméables et prévoit notamment la végétalisation des toitures ainsi que l'installation de panneaux photovoltaïques ;
- les dérogations au RRU, présentées comme limitées et directement liées aux contraintes du bâtiment existant et de la parcelle ;

- l'accès au logement via l'atelier, justifié par le fait que ce logement est destiné aux exploitants de celui-ci ;

Considérant que l'étude d'ensoleillement démontre la perte significative d'ensoleillement liée à la rehausse projetée sur le logement voisin, que l'enclavement existant n'implique pas la possibilité d'enclaver encore plus ce logement à travers le présent projet ;

Considérant dès lors que la rehausse projetée est de nature à renforcer le sentiment d'enclavement des espaces extérieurs voisins ; que, compte tenu de la configuration urbanistique des lieux, elle réduira la perception d'ouverture de ces espaces et en affectera les qualités d'usage, indépendamment de l'impact mesuré sur l'ensoleillement ;

Considérant que toute la parcelle est bâtie, que la situation projetée n'améliore pas en priorité les qualités végétales, minérales et esthétiques de l'intérieur de l'îlot ce qui contrevient à la 0.6 du PRAS ;

Considérant au vu de ce qui précède, que les dérogations soulevées au titre I ne peuvent se justifier.

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...);