REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 26/03/2026

Point n° 04 – 10h00

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Chaussée de Louvain 968

Objet de la demande : Etendre les combles d'un immeuble.

Nature de l'activité principale : **logement**
Situation urbanistique :
PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant et en liseré commercial.

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)

L'enquête publique se déroule **du 02/03/2026 au 16/03/2026 inclus**.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :
Vu que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant 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. 3180, pour construire une maison de rapport avec 2 logements aux étages a été octroyé en date du 26/07/1933 ;
Vu qu'un permis d'urbanisme réf. 5896, pour des travaux de transformation a été octroyé en date du 05/06/1951 ;
Vu qu'un permis d'urbanisme réf. 8120, pour moderniser 2 appartements a été octroyé en date du 31/10/1967 ;
Vu qu'un permis d'urbanisme réf. 2020-30-10, pour étendre le rez-de-chaussée et aménager un appartement une chambre sous toiture a été refusé en date du 29/12/2020;
Vu qu'un permis d'urbanisme réf. 2021-10-10, pour étendre le rez-de-chaussée et la surface commerciale, augmenter le volume de la toiture, augmenter le nombre de logement et mettre en conformité les modifications en façade avant a été octroyé en date du 12/05/2022;
Vu qu'un permis d'urbanisme réf. 06/PFD/1846930, pour rabaisser le plancher du rez-de-chaussée et la dalle du sous-sol ; adapter les portes d'entrées avant et arrière du rez-de-chaussée (permis modificatif 2021-10-10) a été octroyé en date du 29/09/2022;

Objet de la demande :
Considérant que la demande vise à étendre les combles d'un immeuble ;

Dérogations :
- Art. 4 du Titre I du RRU - Profondeur d'une construction mitoyenne ;
- Art. 6 du Titre I du RRU - Toiture (hauteur) ;
- Art. 10 du Titre II du RRU - Éclairement naturel ;

L'enquête publique :
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/03/2026 au 16/03/2026 et qu' aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Motivation :
Considérant que la situation de droit fait état d'un immeuble à appartements aménagé comme suit :

- au sous-sol : des caves ;
- au rez-de-chaussée : un commerce avec un jardin privatif et un jardin commun pour les appartements ;
- aux 1er et 2e étages : un appartement de deux chambres ;
- dans les combles : un appartement d'une chambre ;

Considérant que la présente demande concerne uniquement l'appartement situé dans les combles, disposant des espaces suivants :

- un hall d'entrée de 4 m², un séjour avec cuisine ouverte de 29,4 m², une chambre de 14,9 m², une salle de bain de 3,8 m², une buanderie de 5,3 m² et une terrasse de 5,3 m² ;

Considérant que les locaux actuels sont suffisamment confortables pour un appartement d'une chambre ;
Considérant que le projet vise à étendre cet appartement en façade arrière afin d'en augmenter la superficie et d'obtenir un appartement d'une chambre plus spacieux, comprenant :

- un hall d'entrée de 4 m², un séjour avec cuisine ouverte de 44,28 m², une chambre de 19,43 m², une salle de bain de 4,5 m², un WC de 2,2 m² et une buanderie de 1,85 m², soit un appartement d'une chambre d'une superficie totale de 76,26 m² ;

Considérant que les plans de l'appartement comportent une erreur concernant la superficie renseignée pour la chambre, celle-ci étant de 19,43 m² et non de 18,6 m² comme indiqué ;
Considérant dès lors que la superficie nette éclairante de 3,7 m² n'est plus suffisante et qu'un minimum de 3,9 m² est requis conformément à l'article 10 du Titre II du RRU ;
Considérant toutefois que l'extension projetée constitue une nouvelle intervention constructive permettant d'adapter les dimensions de la baie de la chambre afin de

satisfaire aux exigences de l'article 10 du Titre II du RRU en termes d'éclairement naturel ;

Considérant que, hormis ce point, les espaces projetés sont conformes aux normes minimales en matière d'éclairement naturel, de superficie et de hauteur sous plafond du Titre II du RRU ;

Considérant que le projet permet effectivement une amélioration de la qualité spatiale intérieure, notamment par l'augmentation des surfaces de séjour et de la chambre ;
Considérant toutefois que cette amélioration se fait au détriment de la qualité du logement, en raison de la suppression de la terrasse ;

Considérant que la hauteur de la nouvelle extension déroge à l'article 6 du Titre I du RRU, en dépassant de manière significative (de 6 m à 9,33 m) le profil de la construction mitoyenne n°966 ;
Considérant que la profondeur de la nouvelle extension déroge à l'article 4 du Titre I du RRU, en ce qu'elle dépasse de 4,46 m la profondeur du profil de l'unique construction mitoyenne n°966 ;

Considérant que ces dépassements cumulés génèrent un impact volumétrique important, susceptible d'altérer les conditions d'ensoleillement ;

Considérant qu'un projet est actuellement en cours d'instruction sur la parcelle voisine n°970, visant notamment la construction d'un immeuble de logements à front de rue ;
Considérant que la commission de concertation du 26/02/2026 a imposé que la hauteur du nouvel immeuble de logements à front de rue soit inférieure à la hauteur du pavillon arrière existant, respecte son échelle et évite de créer un effet d'écrasement ;

Considérant dès lors que l'immeuble faisant l'objet de la présente demande sera le plus haut et le plus volumineux par rapport aux deux constructions mitoyennes ;
Considérant que cette situation compromet la bonne intégration du projet dans son environnement ;
Considérant que les dérogations sollicitées ne peuvent être justifiées au regard des impacts générés et de l'absence d'intégration harmonieuse du projet ;
Considérant dès lors que le projet n'est pas acceptable ;

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