

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

Point n° 02 – 09h20

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Avenue du Cimetière de Bruxelles 157

Objet de la demande : mettre en conformité les modifications réalisées (façade, terrasse et aménagement intérieur)

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

Situation urbanistique :

PRAS : zone de forte mixité

PPAS : 730 "ARTEMIS" 19/07/2007 - espace public qui structure le quartier et de caractère mixte

Motif principal de l'enquête :

- **dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)**
- **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 25/05/2026 au 08/06/2026 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité 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 d'espace public qui structure le quartier et de caractère mixte du plan particulier d'affectation du sol en vigueur ;

Situation de droit/de fait/antécédents :

Vu le permis d'urbanisme n° 2008-32, autorisé le 28/07/2009 pour construire un immeuble à appartements de 9 logements avec rez-de-chaussée à usage de commerce ;

Vu le permis d'urbanisme n° 2011-51, autorisé le 31/05/2011 pour installer un équipement d'intérêt collectif ;

Vu le permis d'urbanisme n° 2021-177, autorisé le 26/04/2022 pour aménager un espace tea room dans le magasin existant et aménager une terrasse sur le domaine public ;

Considérant que la situation actuelle de fait indique les éléments discordants suivants :

- En façade avant, les portes d'entrées initialement prévues en recul par rapport au plan de façade sont finalement à l'alignement,
- L'extension de la terrasse du 1^{er} étage, en façade arrière, côté gauche,

- Dans la partie arrière du 1^{er} étage, 2 appartements ont été délimités différemment ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la situation de fait précitée mais également à rehausser le mur mitoyen au niveau du 1^{er} étage en façade arrière ;

Dérogations :

- Art. 4, profondeur d'une construction mitoyenne ;
- Dérogation à un PPAS (Implantation, gabarit, esthétique) ;

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 du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 10/06/2026 dont référence : CP.2005.0083/11 ;

Motivation :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité le placement des portes d'entrées des n°159 et 161 de l'immeuble ;

Considérant qu'en situation de droit, les portes d'entrées étaient placées en retrait par rapport au plan de façade ;

Considérant qu'en situation de fait, elles sont à l'alignement ;

Considérant que cette modification datant de la construction de bien n'est pas préjudiciable, que toutes les entrées sont désormais à front de rue ;

Considérant que les châssis aux étages sont en pvc de ton blanc alors que les portes sont en bois de ton naturel ;

Considérant que cette disparité est dérogatoire en termes d'esthétique au PPAS ;

Considérant en effet que les prescriptions précisent : *« tous les châssis visibles depuis la voie publique doivent être réalisés dans le même matériau et doivent présenter la même tonalité, à l'exception éventuelle de la porte d'entrée principale et pour autant qu'il ne s'agisse pas d'une réalisation commune à toute la façade conçue dans un but esthétique précis ;*

Vu la sobriété des matériaux ;

Considérant que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'utilisation de la terrasse sur toute sa superficie au niveau du 1^{er} étage, en façade arrière ;

Considérant que la situation de droit indiquait un retrait par rapport à la limite mitoyenne afin de respecter le code civil ;

Considérant que dans les faits, ce retrait n'existe pas ;

Considérant qu'afin de conformer son utilisation au code civil, le demandeur propose la rehausse du mur mitoyen ;

Considérant que cette dernière entraîne une dérogation à l'art.4 du titre I du RRU en dépassant le profil de la construction mitoyenne la plus profonde (le n°155) ;

Considérant néanmoins qu'elle est acceptable car cantonnée au strict minimum à savoir 0,80 cm de rehausse (pour atteindre les 2,30 m du mur existant) sur +/- 1,50 m de profondeur ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la répartition des logements situés dans la partie arrière du 1^{er} étage ;

Considérant qu'en situation de droit, l'appartement côté droit présentait 2 chambres à coucher ;

Considérant que la chambre 2 a été rattachée à l'appartement situé côté gauche afin d'agrandir le séjour en y incorporant une cuisine ouverte ;

Considérant que pour ce faire, le mur porteur délimitant ces espaces a été déplacé ;

Considérant que cette modification est conforme aux normes d'habitabilité ;

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

Les dérogations sont accordées.

Conditions :

- Respecter l'avis du SIAMU.
- Respecter l'art.22 du RCU concernant la rehausse du mur mitoyen (le mur mitoyen rehaussé est paré de matériaux choisis en accord avec le voisin).