

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/07/2025

Point n° 04 – 10h05

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Avenue du Cimetière de Bruxelles 10

Objet de la demande : Changer la destination d'un commerce en un cabinet paramédical, adapter le logement et mettre en conformité la façade et adapter du logement unifamilial à l'étage.

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

Situation urbanistique :

PRAS : zones mixtes, liserés de noyau commercial.

PPAS : n° 201 "Aubier" approuvé en date du 17/04/1997.

Motif principal de l'enquête :

- **application des prescriptions particulières du PPAS (actes et travaux nécessitant enquête publique et commission de concertation)**
- **application du point 0.6, actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot.**

L'enquête publique se déroule **du 23/06/2025 au 07/07/2025 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :

Considérant que le bien se situe en liserés de noyau commercial, zones mixtes du plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement en date du 3 mai 2001 ;
Considérant que le bien se situe dans le périmètre du PPAS n°201 Aubier, approuvé en date du 17/04/1997 ;

Situation de droit/de fait/antécédents :

Vu le permis d'urbanisme n° 2352 octroyé en date du 13/02/1929 pour la construction d'une maison ;
Vu le permis d'urbanisme n° 6305 octroyé en date du 11/05/1954 pour la construction d'une annexe ;
Vu le permis d'urbanisme n° 8908 octroyé en date du 12/12/1978 pour la transformation d'un rez commercial ;
Vu le permis d'urbanisme n° 10472 octroyé en date du 22/12/1997 pour l'agrandissement d'une terrasse au 1^{er} étage en façade arrière ;
Considérant que la situation de droit indique un immeuble comportant un commerce au rez-de-chaussée et un logement au 2^{ème} et 3^{ème} étage ;
Considérant que la situation de fait indique un immeuble composé d'un studio au rez-de-chaussée et un logement au 2ème et 3ème étage ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à changer la destination du commerce au rez-de-chaussée en un cabinet paramédical, adapter le logement en ajoutant un escalier extérieur arrière et mettre en conformité la façade;

Déroptions :

Considérant qu'aucune dérogation au RRU n'a été relevée ;

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/06/2025 au 07/07/2025 et qu'aucune lettre de réclamation ni d'observation n'a été introduite ;

Avis d'autres instances :

Vu l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 10/10/2024 ref. CP.2024.0702/I ;

Motivation :

Considérant que la demande vise à changer la destination du commerce au rez-de-chaussée en un cabinet paramédical, adapter le logement en ajoutant un escalier extérieur arrière et mettre en conformité la façade ;

Considérant que la situation de fait indique un studio au rez-de-chaussée en lieu et en place du commerce et que cette situation est illégale ;

Considérant que la situation projetée indique une utilisation complète du rez-de-chaussée par le cabinet paramédical ainsi que la cour arrière ;

Considérant que la demande indique que l'utilisation du jardin est exclusivement réservée au logement ;

Considérant qu'un espace de rangement pour le cabinet est également prévu au 1^{er} étage ;

Considérant que le cloisonnement des entités a été revu pour être conforme au RRU ;

Considérant que le cabinet ainsi que le logement disposent d'une porte d'entrée commune, que dès lors, le logement ne peut être habilité que par l'occupant du cabinet paramédical (avis Siamu - ref. CP.2024.0702/I) ;

Considérant que la surface d'affectation du cabinet est supérieure à la surface maximale autorisée par le PPAS (25%) sans mesures particulières de publicité ;

Considérant que ce dépassement est minime et dès lors acceptable ;

Considérant que l'escalier ajouté en façade arrière déroge à la zone de construction autorisée ;

Considérant que la nature de l'escalier et son emplacement n'ont pas d'impact sur les voisins mitoyens et leur ensoleillement ;

Considérant que cet escalier permet au logement d'accéder au jardin directement depuis le logement ;

Considérant que le occupant sera le même pour l'ensemble de l'immeuble, il n'y aura pas de nuisances occasionnées par l'escalier ;

Considérant que les modifications apportées à la façade répondent aux prescriptions esthétiques du PPAS en vigueur ;

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

Condition :

- Respecter l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 10/10/2024 ref. CP.2024.0702/I,