**REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 22/10/2026**

**Point n° 02 – 09h20**

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Avenue du Cimetière de Bruxelles 69

Objet de la demande : modifier la destination du rez-de-chaussée (activité productive en équipement d'intérêt collectif) et rehausser l'immeuble de 2 étages

Nature de l'activité principale : **logement**
Situation urbanistique :
PRAS : zone mixte
PPAS : 700 "bonheur/geluk" - 05/07/1990 - zone de construction d'habitation fermée et artisanale (1 et 2)

Motif principal de l'enquête :

- **application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)**
- **application des prescriptions particulières du PPAS (actes et travaux nécessitant enquête publique et commission de concertation)**

L'enquête publique se déroule **du 28/09/2026 au 12/10/2026 inclus**.

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :**

Repérage :
Considérant que le bien se situe en zone mixte 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 et artisanale (1 & 2) ;

Situation de droit/de fait/antécédents :
Vu le permis de bâtir n°5238, autorisé le 25/11/1947 pour construire un atelier ;
Vu le permis de bâtir n°9085, autorisé le 22/11/1982 pour construire des appartements avec atelier ;
Considérant que seul le rez-de-chaussée a été réalisé ;
Vu le permis d'environnement de classe 1B (référence Bruxelles Environnement : PLP/1B/2012/392368), valable jusqu'au 16/12/2028 pour l'entretien et la réparation de véhicules automobiles dont carrosserie ;

Objet de la demande :
Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée (activité productive en équipement d'intérêt collectif) et rehausser l'immeuble de 2 étages ;

Dérogations :
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application des prescriptions particulières du PPAS (superficie de l'équipement projeté supérieure à 200 m²) ;
- art.8 du titre II du RRU (wc)
- art.10 du titre II du RRU (éclairement naturel)
- art.16 du titre II du RRU (ordures ménagères)

L'enquête publique :
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/09/2026 au 12/10/2026 et qu'aucune réaction n'a été transmise ;

Avis d'autres instances :
Vu l'avis favorable conditionné du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 01/10/2026 dont référence : PU/1982.1924/5/CP ;

Motivation :
Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée (activité productive en équipement d'intérêt collectif) et rehausser l'immeuble de 2 étages ;
Considérant que l'équipement projeté s'étend sur +/- 370 m² de superficie, qu'il est destiné à accueillir une association active dans la protection des chats ;
Considérant que l'équipement projeté ayant une superficie supérieure à 200 m² est en dérogation au PPAS ;
Considérant que l'augmentation portant sur 170 m² est acceptable dans la mesure où :

- L'activité projetée est susceptible de générer moins de nuisances que l'ancien atelier de réparation automobile et de carrosserie ;
- Il s'agit d'association poursuivant une mission d'intérêt collectif,
- L'activité est compatible avec la fonction principale de la zone ;

Considérant que cette modification est conforme aux prescriptions du PRAS ;
Considérant qu'une partie de la zone de cour & jardin de la parcelle voisine (n°63) cadastrée division 2 sect C 36 P4 a été acheté afin que les pensionnaires de l'association puissent bénéficier d'un espace extérieur sécurisé ;
Considérant qu'il sera délimité par une clôture d'une hauteur de 2,20 m avec un retour anti-fugue ;
Considérant qu'elle sera doublée d'une haie de charme d'une hauteur de 1,80 m, en dérogation au PPAS qui impose une hauteur maximale de 1m60 ;
Considérant que cette dérogation se justifie par la volonté de renforcer le caractère sécurisé et privatif de l'espace extérieur destiné aux animaux et d'atténuer l'impact visuel de la clôture ; que le dépassement limité de 20 cm par rapport à la hauteur autorisée reste modéré ; que la dérogation est dès lors acceptable ;
Considérant qu'une partie de la toiture plate du rez-de-chaussée sera végétalisée (toiture extensive) sur +/- 57 m² de superficie ce qui améliore l'intérieur de l'îlot ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, des baies de fenêtres donnent des vues vers la parcelle mitoyenne (n°63), que celles-ci sont acquises par acte notarié du 20/04/2026 (joint à la présente demande);
Considérant que la demande vise également à rehausser l'immeuble de 2 étages afin d'y aménager 2 logements de +/- 100 m² de superficie chacun, comprenant 2 chambres à coucher ;
Considérant que chaque logement dispose d'un local de rangement privatif, et ce, conformément à l'art.3 du titre II du RRU ;
Considérant qu'aucun des wc présent dans les logements n'est conforme à l'art.8 du titre II du RRU (absence de sas ou de double portes) ;
Considérant que la chambre à coucher située au 1er étage, en façade arrière, déroge à l'art.10 du titre II du RRU avec +/- 3 m² de superficie vitrée au lieu des 4 m² requis ;
Considérant que la demande déroge à l'art.16 du titre II du RRU vu l'absence de local poubelles ;
Considérant que cette dernière peut être acceptée dans la mesure où la configuration des lieux ne permet pas d'en aménager un (absence de local ventilé) ;
Considérant qu'un local de rangement est prévu au niveau de la cage d'escalier menant aux logements ;
Considérant que chaque logement dispose d'un espace extérieur ;
Considérant que les plans ne sont pas suffisamment clairs sur l'accès aux espaces extérieur, notamment en ce qui concerne le respect du droit des tiers ;
Considérant que selon la note explicative transmise au dossier, un des logements sera destiné à la gestionnaire du refuge afin de garantir une présence constante sur place ;
Considérant que le volume ajouté est conforme au titre I des règlements en vigueur (RRU et RCU) ;
Considérant que la hauteur de la façade avant projetée s'inscrit dans le prolongement des gabarits des constructions mitoyennes et contribue à assurer une continuité du front bâti ;
Considérant que la demande vise de facto à modifier l'aspect de la façade avant ;
Considérant que le recours à des matériaux pérennes, tels que la brique de terre cuite de teinte claire, associés à des éléments métalliques de teinte bronze, permet de développer une composition architecturale contemporaine et cohérente ;
Considérant que la différenciation des textures et des appareillages de briques contribue à rythmer la façade et à souligner ses différentes composantes ;
Considérant que le traitement proposé participe à la valorisation du bâtiment et accompagne sa reconversion vers de nouvelles fonctions ;
Considérant qu'un emplacement de parking intérieur est prévu, que deux locaux vélos seront accessibles à droite depuis l'entrée ;
Considérant que la nature et la teinte des menuiseries extérieures projetées en façade avant ne sont pas précisées dans la légende des matériaux ;
Considérant que la façade arrière est visible depuis l'espace public (depuis le parking du magasin Colruyt) ;
Considérant que les matériaux prévus en façade arrière, associant la brique de teinte claire aux menuiseries et éléments métalliques de teinte bronze, présentent une harmonie de teintes et de textures ; que leur association contribue à une composition architecturale sobre et cohérente ; que le traitement proposé est dès lors acceptable ;

Considérant que la façade du rez-de-chaussée sera parachevée par un enduit de teinte clair, en dérogation au PPAS qui interdit l'enduit ;
Considérant que ce choix de finition s'intègre harmonieusement aux matériaux projetés aux étages supérieurs ; que son utilisation reste limitée à cette partie du bâtiment et ne compromet pas la qualité architecturale de l'ensemble ; que la dérogation est dès lors acceptable ;

**Avis : FAVORABLE unanime sous conditions en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme (DU).**
**Les dérogations au PPAS sont accordées.**
**La dérogation à l'art.16 du titre II du RRU est accordée.**

Conditions :

- Respecter l'avis du SIAMU du 01/10/2026,
- Rendre la chambre à coucher du 1er étage, en façade arrière, conforme au titre II du RRU,
- Rendre les wc des logements conformes au titre II du RRU,
- Indiquer les parties de toitures non-accessibles au niveau des étages,
- Préciser le matériau et la teinte de la menuiserie extérieure en légende,
- Végétaliser l'entièreté de la toiture plate du rez-de-chaussée de manière semi-intensive.

**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 recommandé.**
**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'indicer et de dater les modifications ;**
- **de modifier les formulaires en conséquence (PEB, Annexe 1, INS…);**