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

Point n° 01– 09h00

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Chaussée de Louvain 801B

Objet de la demande : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial en commerce de type horeca

Nature de l'activité principale : **logement**
Situation urbanistique :
PRAS : zone d'habitation, liseré de noyau commercial, espace structurant
PPAS : n°700 "Bonheur/Geluk" - 05/07/1990 - zone de recul et d'habitation fermée.

Motif principal de l'enquête :

- **application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)**
- **application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas : Implantation, gabarit, esthétique)**
- **dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)**

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :
Considérant 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 ;
Considérant qu'il se situe également en zone de recul et d'habitation fermée du plan particulier d'affectation du sol en vigueur ;

Situation de droit/de fait/antécédents :
Vu le permis de bâtir n°6692, autorisé le 16/05/1957 pour construire un immeuble de commerce et de logements (2) ;
Considérant que la situation actuelle de fait indique qu'une véranda a été installée en zone de cours et jardins, sans autorisation préalable ;
Considérant qu'un abri de jardin dont la superficie est supérieure à 9 m² a été installé en fond de parcelle, contre le mur mitoyen ;

Objet de la demande :
Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial en commerce de type horeca ;

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 02/03/2026 au 16/03/2026 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Avis d'autres instances :
Vu l'avis favorable conditionné du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 09/02/2026 réf. : T.2026.0048/1 ;

Motivation :
Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation de l'ancien commerce (cordonnerie) en commerce de type horeca avec consommation sur place;
Considérant que ce dernier était inexploité depuis plusieurs années ;
Considérant qu'en situation de droit, le rez-de-chaussée présentait un commerce en partie avant et des pièces destinées à l'habitation en partie arrière (salle à manger, cuisine) ;
Considérant que le commerce s'étend sur +/- 135m² de superficie, soit la totalité du rez-de-chaussée ;
Considérant que ce type de commerce s'intègre au cadre urbain environnement dans la mesure où s'agissant d'une artère commerçante hétéroclite, la présence d'un restaurant supplémentaire participe un peu plus à la diversité de l'offre commerciale ;
Considérant que la vitrine commerciale existante sera maintenue en l'état, qu'il s'agit de bois brut ;
Considérant que la façade avant, au rez-de-chaussée, est parée d'un bardage en aluminium de ton naturel fixé sur l'ancienne brique, que cette modification a été réalisée sans permis ;
Considérant que ce bardage est maintenu mais sera peint en noir ;
Considérant qu'il y a une erreur dans la légende des matériaux de la façade, au niveau du soubassement de la vitrine ;
Considérant qu'il y a lieu de la corriger ;
Considérant que la corniche en bois de ton blanc serait peinte en noir ;
Considérant que ces modifications sont acceptables et permettent de distinguer davantage le commerce ;
Considérant qu'une enseigne non lumineuse sera placée juste au-dessus de la vitrine, que cette dernière entre dans la catégorie des permis à durée limitée ;
Considérant que sa saillie n'est pas indiquée sur plan ;
Considérant qu'elle est bien située à minimum 0,50 m des imites mitoyennes ;
Considérant que le bien se situe en zone générale du RRU en ce qui concerne le placement d'enseignes ;
Considérant que la demande vise également à mettre en conformité l'installation d'une véranda de +/- 9,32 m² de superficie, en zone de cours et jardins ;

Considérant que son installation est dérogatoire à l'art.4 du titre I du RRU en ce que sa profondeur dépasse le profil de la construction mitoyenne la moins profonde de plus de 3 m ;
Considérant qu'elle est également en dérogation au PPAS en ce qui concerne l'esthétique ;
Considérant en effet que ce dernier stipule que :
« Les façades postérieures ne peuvent être cimentées ni enduites ; elles seront construites en briques de parement ou en éléments clairs,… » ;
Considérant qu'il s'agit d'une véranda vitrée pourvue d'un châssis en PVC blanc ;
Considérant qu'au-delà des dérogations, elle n'a que peu d'utilité ;
Considérant, de plus, qu'il est regrettable que les clients consommant sur place n'aient pas une vue au moins partiellement dégagée vers la zone de cour et jardins ;
Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de la démolir ;
Considérant qu'une extension de l'ancienne cuisine /refuge a également été réalisée ;
Considérant que sa réalisation ainsi que celle de la véranda ont permis d'aligner la façade du rez-de-chaussée ;
Considérant qu'un abri de jardin de plus de 9 m² est installé en fond de parcelle ;
Considérant qu'il est clairement visible sur les orthophotoplans dès 1987 ;
Considérant que sur le plan d'implantation, il est repris comme « auvent » alors qu'il s'agit d'un espace fermé ;
Considérant qu'il y a lieu de modifier le plan en ce sens ;
Considérant que son implantation est dérogatoire à l'art.4 du titre I du RRU puisqu'elle est au-delà des ¾ de la parcelle ;
Vu son ancienneté et le peu d'impact en intérieur d'îlot ;

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

La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU ainsi que la dérogation d'esthétique au PPAS ne sont pas accordées pour la véranda, mais elles le sont pour l'abri de jardin.

Conditions :

- Démolir la véranda ;
- Représenter l'abri de jardin comme un abri fermé et non comme un auvent ;
- Corriger la légende des matériaux au niveau du soubassement sous la vitrine ;
- L'enseigne devra avoir une saillie de maximum 0,25 m (en conformité au RRU), la représenter sur plan ;
- Respecter l'avis du SIAMU du 09/02/2026 ;
- Délai de validité du permis pour l'enseigne : 9 ans.

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…)**