

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 21/05/2026

Point n° 01 – 09h00

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Avenue Henri Conscience 168

Objet de la demande : mettre en conformité les travaux réalisés au rez-de-chaussée (destination et extension)

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

Situation urbanistique :

PRAS : zone d'habitation, en liseré de noyau commercial

Motif principal de l'enquête :

- **application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)**
- **dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)**

L'enquête publique se déroule **du 17/04/2026 au 01/05/2026 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, 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 générale du RRU ;

Situation de droit/de fait/antécédents :

Vu le permis de bâtir n°6215, autorisé le 22/09/1953 pour construire un immeuble de commerce et de logements (3) ;

Vu le permis d'urbanisme n°2026-19, autorisé le 21/04/2026 pour mettre en conformité le fermeture de la terrasse au 3^{ème} étage en façade arrière ainsi que l'aménagement intérieur ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les travaux réalisés au rez-de-chaussée (destination et extension) ;

Dérogations :

- Art. 4 du titre I du RRU - Profondeur d'une construction mitoyenne
- Application de la 0.6 du PRAS
- Art.10 du titre II du RRU (éclairage naturel)

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/04/2026 au 01/05/2026 et qu' aucune lettre de réclamation ou d'observation n'a été introduite ;

Avis d'autres instances :

Vu l'avis favorable conditionné du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 06/03/2026 dont référence : CP.2026.0149/2.

Motivation :

Considérant que la situation de droit du rez-de-chaussée (dossier n°6215), fait état d'un commerce disposant de pièces annexes (chambre à coucher et cuisine) ;

Considérant que la situation de fait indique que l'ancienne chambre à coucher située en partie centrale a été supprimée au profit de l'extension du commerce (commerce de services - salon de coiffure) ;

Considérant que la situation de fait indique qu'une extension de +/- 10 m² de superficie a été réalisée en zone de cour & jardin ;

Considérant qu'elle accueille une chambre à coucher accessoire au commerce, qu'il ne s'agit pas d'un logement indépendant ;

Considérant qu'elle bénéficie d'une baie de fenêtre latérale mais qu'elle est dérogatoire à l'art.10 du titre II du RRU avec un taux d'éclairement naturel de +/- 1,88 m² au lieu des 2,09 m² requis ;

Considérant qu'elle est minime et donc acceptable ;

Considérant que l'extension est dérogatoire à l'art.4 du titre I du RRU en dépassant les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ;

Considérant qu'elle s'implante contre le mur mitoyen de droite (le n°164) et contre le mur mitoyen avec la parcelle située avenue Notre-Dame 113 (parking de l'agence Belfius) ;

Considérant qu'elle n'a pas nécessité de rehausse des murs mitoyens, qu'elle vient s'implanter juste en dessous des couvre murs ;

Considérant qu'il y a lieu de faire application de la 0.6 du PRAS dans la mesure où l'extension n'améliore pas en priorité les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant néanmoins que la 2.5 du PRAS stipule que : « seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots » et pour autant que :

- les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;
- la nature des activités est compatible avec l'habitation ;
- la continuité du logement est assurée ;

Considérant que la demande est conforme auxdits critères ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu d'améliorer l'intérieur de l'îlot avec l'installation d'une toiture végétale extensive sur la toiture de l'annexe ;

Considérant que l'extension est clairement visible sur l'orthophotoplan dès 1977 ;

Vu l'antériorité des faits ;

Considérant qu'en façade avant, la vitrine d'origine en bois ainsi que sa porte ont été remplacées par du pvc de ton blanc ;

Considérant que la modification s'intègre au cadre urbain environnant, qu'il s'agit de modifications mineures ;

Considérant que la porte d'entrée privative aux logement a également été remplacée mais qu'elle ne fait pas partie de la présente demande ;

Considérant que le commerce dispose d'une enseigne placée parallèlement à la façade ainsi que d'une enseigne de barbier placée perpendiculairement ;

Considérant que cette dernière n'apparaît pas sur le plan ;

Considérant qu'il apparaît qu'elle ne serait pas fixée de sorte à ce que le bord inférieur du dispositif se trouve à plus de 2,70 m du sol ;

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

Les dérogations sont accordées.

Conditions :

- installer une toiture végétale extensive sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée,
- respecter l'avis du SIAMU du 06/03/2026,
- placer les enseignes conformément au RRU et les représenter sur plan.

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 recommandée.

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'indiquer et de dater les modifications ;
- de modifier les formulaires en conséquence (PEB, Annexe I, INS...);