

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

Point n° 01 – 09:00

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Avenue du Cimetière de Bruxelles 149

Objet de la demande : mettre en conformité la modification de l'aspect de la façade avant au 1^{er} étage

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 :

**- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas :
Implantation, gabarit, esthétique)**

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 zones 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 de bâtir n°8981, autorisé le 10/03/1981 pour construire un immeuble de 3 logements ;

Vu le permis d'urbanisme n°2005-166, autorisé le 31/01/2006 pour modifier la destination du garage en commerce ;

Considérant que la situation de fait indique que l'aspect de la façade avant a été modifié par le remplacement des châssis du 1^{er} étage ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la modification de l'aspect de la façade avant au 1^{er} étage ;

Dérogations :

- Au PPAS en termes d'esthétique
- Art.10 du titre II du RRU

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 ;

Motivation :

Considérant que la situation de droit du dossier 8981 indiquait une menuiserie en aluminium ;

Considérant que la situation actuelle de fait indique que le châssis du 1^{er} étage a été remplacé par du pvc de ton gris (marque Kömmerling - teinte film brossé metbrush argent AR) ;

Considérant que ces travaux auraient été réalisés en 2025 (voir devis transmis au dossier) ;

Considérant que le profilé de ce type de châssis est légèrement plus épais que ceux représentés en situation de droit ;

Considérant que la division est identique à celle de droit ;

Considérant que la demande est dérogoire au PPAS en ce qui concerne l'esthétique de la construction dans la mesure où il stipule que les façades sont construites à l'aide des mêmes matériaux tant en ce qui concerne leur nature que leur tonalité ;

Considérant en effet, qu'il y a une disparité de tonalité et de matériaux entre les différents niveaux ;

Considérant que lors des prochains remplacements de châssis/porte/vitrine, la menuiserie devra présenter une tonalité identique à celle du 1^{er} étage et ce, afin de garantir une cohérence esthétique d'ensemble ;

Considérant qu'il apparaît que le bow-window présent du 1^{er} au 3^{ème} étage de l'immeuble n'a pas été réalisé conformément au plan approuvé de 1981 ;

Considérant en effet que la largeur de la baie de fenêtre a été réduite et que les baies de fenêtre latérales n'ont pas été réalisées ; que cet état de fait impacte le taux d'éclairement naturel du séjour de chacun des logements ;

Considérant que ce dernier n'est pas conforme en termes d'éclairement naturel, qu'il présente une superficie vitrée du +/- 3 m² au lieu des 4,80 m² requis ;

Considérant qu'il était conforme en situation de droit ;

Vu l'antériorité des faits ;

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

La dérogation d'esthétique au PPAS est accordée.

La dérogation à l'art.10 du titre II du RRU est accordée.