

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38872

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 01/07/2025

9. Dossier PU-38872 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Madame Fathia Ouerdiaghli
<u>LIEU</u>	CHAUSSÉE DE GAND 142
<u>OBJET</u>	régulariser la division d'une maison de commerce en 1 commerce (65m2) + logement indépendant aux étages par la modification de la façade avant, l'ajout d'une annexe au premier étage et la couverture de la cour au rez-de-chaussée
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone mixte, espace structurant, liseré de noyau commercial, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 13/06/2025 au 27/06/2025 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) - dérogation à l'art.36 §1 2° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte) - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Fathia Ouerdiaghli pour régulariser la division d'une maison de commerce en 1 commerce (65m2) + logement indépendant aux étages par la modification de la façade avant, l'ajout d'une annexe au premier étage et la couverture de la cour au rez-de-chaussée, **Chaussée de Gand 142** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 13/06/2025 au 27/06/2025** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)

- dérogation à l'art.36 §1 2° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte)
- 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)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II : article 10 (éclairage naturel) ;

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 12/06/2025 ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte, le long d'un espace structurant, en liserés de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale est une maison de commerce ;

Considérant que le projet vise la régularisation de la couverture totale de la cour pour étendre le commerce et la création d'annexe sur toute la largeur et la profondeur de la parcelle au 1^{er} étage ; que le projet déroge dès lors aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU et ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant, par rapport à la cour, que le commerce est très petit en situation légale ; que le projet se situe en liseré de noyau commercial ; qu'il s'agit d'une cour très exigüe vu la présence d'un imposant bâtiment de dépôt (lié au voisin de gauche, le 140-140a) ;

Considérant par ailleurs que la couverture de la cour n'a pas demandé pas de rehausse de mitoyenneté ; qu'il est donc envisageable de régulariser cette couverture de cour à cet endroit ;

Considérant que l'annexe, au 1^{er} étage, n'a pas vraiment d'impact supplémentaire sur les voisins au vu de la proximité des grands entrepôts du voisin ;

Considérant que le projet va dans le sens d'une fermeture des baies en mitoyenneté au 1^{er} étage ; qu'elle peut dès lors être acceptée ;

Considérant par rapport à la séparation entre le commerce et le logement ; qu'elle est envisageable à condition d'améliorer la façade avant ;

Considérant par rapport à l'aménagement du logement ; qu'il est en dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU, au niveau du séjour, mais acceptable pour préserver la lecture d'origine de la façade au sein de la chaussée de Gand de typologie néoclassique ;

Considérant que le projet de régularisation de la façade avant est fait d'une superposition d'éléments qui créent une dysharmonie d'ensemble ; qu'il ne respecte pas le langage Néoclassique de cette façade ; que ceci n'est pas acceptable en ZICHEE ; qu'il y a dès lors lieu d'améliorer la façade avant : Porte et devanture commerciale de même matérialité et de même qualité avec boîte aux lettres intégrée à la porte d'entrée, revêtement plus qualitatif (au moins pierre bleue sur 60cm de hauteur puis crépis lisse ou pierre bleue, déplacer les câbles de façon à la rendre moins visibles ;

Considérant que l'enseigne dépasse légèrement les 2/3 de la largeur de la façade, ce qui déroge à l'article 36 du Titre VI du RRU ; qu'elle est néanmoins bien mise en rapport avec la devanture commerciale et peut dès lors être maintenue ainsi ;

Considérant que la descente d'eau de pluie (DEP) a été rajoutée après les années 90 et n'est donc pas d'origine ; que le Titre I du RRU n'autorise que des DEP intégrée à la façade (article 10) ; qu'il y a dès lors lieu d'intégrer la DEP à l'épaisseur de la façade avant ou dévier le rejet des eaux vers la façade arrière ;

Considérant que les châssis, aux étages, sont en aluminium et vétustes ; qu'ils ne répondent pas à l'esthétique de la zone ZICHEE ou à la typologie néoclassique de l'immeuble ; qu'il y a dès lors lieu de les remplacer par des châssis en bois peints en blanc ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

Article 1

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente, encore à recevoir, lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Améliorer la façade avant : Porte et devanture commerciale de même matérialité et de même qualité avec boîte aux lettres intégrée à la porte d'entrée, revêtement plus qualitatif (au moins pierre bleue sur 60cm de hauteur puis crépis lisse ou pierre bleue, déplacer les câbles de façon à la rendre moins visibles
- Intégrer la DEP à l'épaisseur de la façade avant ou dévier le rejet des eaux vers la façade arrière
- Prévoir des châssis en bois, peints en blanc, aux étages

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 4 – profondeur

Titre I, art.6 – hauteur

Titre II, art. 10 – éclairage naturel

Titre VI, art. 36 – enseigne

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE



Considérant que l'enseigne dépasse légèrement les 2/3 de la largeur de la façade, ce qui déroge à l'article 36 du Titre VI du RRU ; qu'elle est néanmoins bien mise en rapport avec la devanture commerciale et peut dès lors être maintenue ainsi ;

Considérant que la descente d'eau de pluie (DEP) a été rajoutée après les années 90 et n'est donc pas d'origine ; que le Titre I du RRU n'autorise que des DEP intégrée à la façade (article 10) ; qu'il y a dès lors lieu d'intégrer la DEP à l'épaisseur de la façade avant ou dévier le rejet des eaux vers la façade arrière ;

Considérant que les châssis, aux étages, sont en aluminium et vétustes ; qu'ils ne répondent pas à l'esthétique de la zone ZICHEE ou à la typologie néoclassique de l'immeuble ; qu'il y a dès lors lieu de les remplacer par des châssis en bois peints en blanc ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

Article 1

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente, encore à recevoir, lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Améliorer la façade avant : Porte et devanture commerciale de même matérialité et de même qualité avec boîte aux lettres intégrée à la porte d'entrée, revêtement plus qualitatif (au moins pierre bleue sur 60cm de hauteur puis crépis lisse ou pierre bleue, déplacer les câbles de façon à la rendre moins visibles
- Intégrer la DEP à l'épaisseur de la façade avant ou dévier le rejet des eaux vers la façade arrière
- Prévoir des châssis en bois, peints en blanc, aux étages

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 4 – profondeur

Titre I, art.6 – hauteur

Titre II, art. 10 – éclairage naturel

Titre VI, art. 36 – enseigne

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

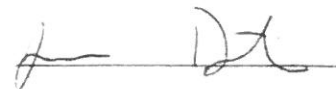
MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

Elise
Darchambeau
(Signature)

Digitally signed by
Elise Darchambeau
(Signature)



Considérant que l'enseigne dépasse légèrement les 2/3 de la largeur de la façade, ce qui déroge à l'article 36 du Titre VI du RRU ; qu'elle est néanmoins bien mise en rapport avec la devanture commerciale et peut dès lors être maintenue ainsi ;

Considérant que la descente d'eau de pluie (DEP) a été rajoutée après les années 90 et n'est donc pas d'origine ; que le Titre I du RRU n'autorise que des DEP intégrée à la façade (article 10) ; qu'il y a dès lors lieu d'intégrer la DEP à l'épaisseur de la façade avant ou dévier le rejet des eaux vers la façade arrière ;

Considérant que les châssis, aux étages, sont en aluminium et vétustes ; qu'ils ne répondent pas à l'esthétique de la zone ZICHEE ou à la typologie néoclassique de l'immeuble ; qu'il y a dès lors lieu de les remplacer par des châssis en bois peints en blanc ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

Article 1

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente, encore à recevoir, lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Améliorer la façade avant : Porte et devanture commerciale de même matérialité et de même qualité avec boîte aux lettres intégrée à la porte d'entrée, revêtement plus qualitatif (au moins pierre bleue sur 60cm de hauteur puis crépis lisse ou pierre bleue, déplacer les câbles de façon à la rendre moins visibles
- Intégrer la DEP à l'épaisseur de la façade avant ou dévier le rejet des eaux vers la façade arrière
- Prévoir des châssis en bois, peints en blanc, aux étages

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 4 – profondeur

Titre I, art.6 – hauteur

Titre II, art. 10 – éclairage naturel

Titre VI, art. 36 – enseigne

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES


SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE


Nico
Deswaef



Considérant que l'enseigne dépasse légèrement les 2/3 de la largeur de la façade, ce qui déroge à l'article 36 du Titre VI du RRU ; qu'elle est néanmoins bien mise en rapport avec la devanture commerciale et peut dès lors être maintenue ainsi ;

Considérant que la descente d'eau de pluie (DEP) a été rajoutée après les années 90 et n'est donc pas d'origine ; que le Titre I du RRU n'autorise que des DEP intégrée à la façade (article 10) ; qu'il y a dès lors lieu d'intégrer la DEP à l'épaisseur de la façade avant ou dévier le rejet des eaux vers la façade arrière ;

Considérant que les châssis, aux étages, sont en aluminium et vétustes ; qu'ils ne répondent pas à l'esthétique de la zone ZICHEE ou à la typologie néoclassique de l'immeuble ; qu'il y a dès lors lieu de les remplacer par des châssis en bois peints en blanc ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

Article 1

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente, encore à recevoir, lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Améliorer la façade avant : Porte et devanture commerciale de même matérialité et de même qualité avec boîte aux lettres intégrée à la porte d'entrée, revêtement plus qualitatif (au moins pierre bleue sur 60cm de hauteur puis crépis lisse ou pierre bleue, déplacer les câbles de façon à la rendre moins visibles
- Intégrer la DEP à l'épaisseur de la façade avant ou dévier le rejet des eaux vers la façade arrière
- Prévoir des châssis en bois, peints en blanc, aux étages

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 4 – profondeur

Titre I, art.6 – hauteur

Titre II, art. 10 – éclairage naturel

Titre VI, art. 36 – enseigne

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE



