

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

16. Dossier PU-38955 – mp (nb)

| | |
|----------------------------|---|
| <u>DEMANDEUR</u> | Monsieur Youssef Chilah |
| <u>LIEU</u> | PLACE DE LA DUCHESSE DE BRABANT 11 |
| <u>OBJET</u> | la transformation du rez-de-chaussée commercial : création d'une entrée séparée pour le commerce (75m ²) et la conversion partielle de l'espace commercial, situé à l'arrière, en habitation |
| <u>ZONE AU PRAS</u> | liserés de noyau commercial, zones d'habitation, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), espaces structurants |
| <u>ENQUETE PUBLIQUE</u> | du au – 0 courrier |
| <u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u> | - 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 **Monsieur Youssef Chilah** pour la transformation du rez-de-chaussée commercial : création d'une entrée séparée pour le commerce (75m²) et la conversion partielle de l'espace commercial, situé à l'arrière, en habitation, **Place de la Duchesse de Brabant 11**;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

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

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du **17/06/2025** ;

Considérant que le bien est situé en liseré de noyau commercial, en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), ainsi qu'en espace structurant selon le PRAS démographique fixé par arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ; que le bien est également compris dans le périmètre du contrat de rénovation urbaine Heyvaert - Poincaré ;

Considérant que la demande porte sur la transformation du rez-de-chaussée d'un immeuble mixte comprenant actuellement un commerce de 131 m² au rez-de-chaussée et un logement unifamilial aux étages, avec un jardin à l'arrière du commerce ; que le plan du rez-de-chaussée existant prévoit une grande pièce commerciale à front de rue, prolongée par plusieurs espaces de stockage à l'arrière, et que le commerce et le logement partagent actuellement une entrée commune ;

Considérant que le projet n'entraîne aucune modification du volume bâti existant ;

Considérant que le projet vise à clarifier la séparation entre les fonctions commerciales et résidentielles : qu'en premier lieu un accès indépendant pour le commerce (une imprimerie) est prévu depuis la rue, que l'autre entrée est ainsi réservée au logement, et que cela permet une distribution rationnelle des flux liés aux 2 fonctions du bâtiment ;

Considérant qu'en second lieu, le commerce projeté dispose d'un espace principal à front de rue, d'un local de stockage et d'un sanitaire dans la 1^{ère} tranche arrière, pour une surface totale réduite à 75 m² ; que les autres espaces de stockage arrière sont réaffectés au logement, assurant ainsi une liaison directe et exclusive entre celui-ci et le jardin ; que cet aménagement est positif car il dessert la qualité du logement et permet encore une fois une séparation efficace des 2 fonctions commerce /logement ;

Considérant que le terme « cour » est utilisé dans les plans pour désigner l'espace extérieur arrière du logement, et qu'il convient de rappeler que cet espace doit rester perméable afin de contribuer à une gestion durable des eaux pluviales ; qu'il y a donc lieu de veiller à ce qu'il reste majoritairement végétalisé et conserve une proportion suffisante de pleine terre ;

Considérant que, du fait de sa localisation en ZICHEE et en espace structurant, une attention particulière doit être portée au traitement des façades visibles depuis l'espace public ; que le projet prévoit la création d'une nouvelle vitrine respectant les dimensions de la baie existante, intégrant une porte d'entrée à deux battants asymétriques ; que la subdivision asymétrique de la porte est peu harmonieuse et qu'il est encouragé d'opter pour une porte à un seul large battant ; que les châssis de la vitrine et porte attenante sont en PVC et que ce matériau n'est pas considéré comme étant durable et écologique ; qu'il y a lieu de remplacer les châssis PVC par des châssis en aluminium ou bois, qui offrent des détails de profils plus qualitatifs et plus durables ; qu'une légère diminution de la hauteur du seuil (jusqu'à la plinthe en pierre bleue) permettrait également d'obtenir une composition plus sobre et harmonieuse ; que la porte d'entrée au logement est en aluminium anodisé et qu'il convient de la remplacer par une porte en bois peint blanc, aux divisions harmonieuses, en accord avec l'architecture du bâtiment ;

Considérant que les documents du dossier présentent des incohérences quant aux matériaux utilisés pour cette vitrine et qu'il convient de les rectifier ;

Considérant que le projet ne précise pas si l'accès commercial sera conforme aux exigences d'accessibilité PMR (hauteur maximale de 2 cm entre le trottoir et l'intérieur), et que, dans la mesure où il s'agit ici d'un nouvel accès, cette exigence est justifiée ; qu'il y a donc lieu de se conformer aux dispositions du Titre IV relatif à l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant que tout volet roulant éventuel devra être intégré de manière discrète, par encastrement ou placement à l'intérieur, et que toute boîte aux lettres devra idéalement être intégrée dans la porte ;

Considérant que la demande comprend également l'installation d'une enseigne de 4,23 m de long, 72 cm de haut et 8 cm d'épaisseur, alignée sur la baie vitrée, ce qui respecte formellement l'article 36 du Titre VI du RRU ;

Considérant néanmoins que cette enseigne présente un impact visuel qui paraît excessif en raison de sa hauteur importante, de son caractère lumineux et du nombre important de mots qu'elle comporte ; qu'il y a dès lors lieu de limiter sa hauteur à 50 cm maximum et de restreindre son contenu au seul nom de l'activité commerciale, afin de préserver l'harmonie de la façade ;

Considérant qu'il convient également de veiller à limiter l'intensité lumineuse de l'enseigne, afin d'éviter toute nuisance pour les habitations voisines et de permettre une intégration discrète dans le cadre urbain environnant ;

Considérant enfin qu'il a été constaté que les châssis en bois des étages ont été remplacés par des éléments en PVC sans subdivision ; que cela ne tient pas compte de la l'architecture d'origine et que les châssis en PVC ne sont pas jugés acceptable en ZICHEE ; que la modification du bois vers du PVC n'a pas fait l'objet d'une demande de permis préalable et constitue dès lors une infraction ; qu'il convient de régulariser cette situation, en proposant une subdivision/matériau de châssis qui tiennent compte de la situation légale du bien (châssis en bois avec division), dans le respect des prescriptions de la zone (ZICHEE) ;

Considérant que, pour l'ensemble des raisons évoquées ci-dessus, le projet, tel que présenté, ne constitue pas encore un bon aménagement des lieux, et qu'il convient dès lors d'en revoir certains aspects.

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 du **17/06/2025** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- revoir la vitrine proposée : opter pour des matériaux qualitatifs tels que l'aluminium ou le bois, privilégier des profils fins et, si possible, une porte à un seul battant large plutôt que deux battants asymétriques ; envisager un léger abaissement du seuil (jusqu'au soubassement en pierre bleue) ;
- adapter l'enseigne : réduire sa hauteur à maximum 50cm, limiter son contenu au nom de l'activité, veiller à limiter l'impact lumineux et visuel ;
- garantir l'accessibilité PMR de l'entrée commerciale, avec un ressaut maximal de 2cm entre le trottoir et le sol intérieur, conformément au Titre IV relatif à l'accessibilité des bâtiments ;
- pour la porte d'accès aux logements et les châssis aux étages : remplacer l'aluminium et le PVC par du bois peint blanc ; veiller à proposer des divisions de châssis respectueuses de la situation d'origine ;

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- veiller à ce que l'espace extérieur à l'arrière reste majoritairement végétalisé et qu'il maintienne une proportion suffisante de pleine terre ;
- en cas d'une installation d'un volet : l'intégrer discrètement au bâtiment en l'encastrent/en le plaçant à l'intérieur (le volet ne doit pas être visible en façade avant) ;

- en cas d'une installation d'une boîte aux lettres : l'intégrer dans la porte ;

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.

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

