

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39070

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 03/02/2026

### 6. Dossier PU-39070 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>ISM BUSINESS Monsieur Mohamed BOUCHUARI</b>
<u>LIEU</u>	<b>CHAUSSÉE DE GAND 15</b>
<u>OBJET</u>	la régularisation de la rehausse de toiture du bâtiment annexe en intérieur d'îlot et la modification de la façade sur rue en R+2+T
<u>ZONE AU PRAS</u>	espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation ;
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 07/01/2026 au 21/01/2026 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- 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) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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 ISM BUSINESS représentée par Monsieur Mohamed BOUCHUARI pour la régularisation de la rehausse de toiture du bâtiment annexe en intérieur d'îlot et la modification de la façade sur rue **sis Chaussée de Gand 15**;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 07/01/2026 au 21/01/2026** pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
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 les motifs suivants :

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

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

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 22/01/2026 ;

Vu le permis PU-34730 délivré en date du 08/07/2009 pour le changement de destination d'un vidéo club en snack ;

Vu les courriers de mise en demeure datant du 08/03/2023, du 04/03/2024 et du 02/06/2025 adressés à M. Mohamed BOUCHARI concernant l'augmentation de volume du bâtiment arrière (élévation de la nouvelle toiture) ;

Considérant que le bien se situe en espaces structurants, en liserés de noyau commercial, en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), et en zones d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale du bien se présente sous la forme d'une parcelle de 32 m x 7 m accueillant un bâtiment avant en R+2+T et une annexe arrière de gabarit R+1+T ; que le bâtiment avant reprend un commerce de type snack au rez-de-chaussée, qui occupe la totalité du terrain ; que les plans des étages du bâtiment avant ne sont pas repris dans la situation de droit mais que la façade laisse supposer la présence de logements aux étages ; que l'annexe arrière accueille l'espace dépôt, annexe au commerce avant, au niveau R+1 ;

Considérant que la demande vise la régularisation de la rehausse de toiture du bâtiment annexe en intérieur d'îlot et la modification de la façade sur rue ;

#### **PROGRAMME**

Considérant que le rez-de-chaussée est actuellement occupé par un commerce de vêtements et que la demande vise le retour à une activité snack, conformément à la situation légale ; que le programme proposé au RDC avant est dès lors jugé acceptable ; que l'annexe arrière accueille toujours l'espace dépôt, annexe au commerce avant ;

#### **VOLUMETRIE**

Considérant que la demande vise la régularisation de la rehausse de toiture du bâtiment annexe en intérieur d'îlot ; que cette rehausse en partie arrière a été réalisée sans demande de permis préalable et déroge à l'art.6 du Titre I du RRU ; que l'architecte précise dans la note explicative que la rehausse est de 30cm ; que les photos jointes au dossier montrent une rehausse qui paraît atteindre les 80cm minimum ; que cette rehausse se fait au niveau des murs latéraux et n'affecte pas le niveau de faitage de la toiture ; que l'intervention n'est pas pour autant non impactante ; qu'une plainte a été déposée par le propriétaire de la parcelle voisine qui précise que la rehausse du mur mitoyen a été réalisée sans son accord, que le mur mitoyen présente des problèmes de mise en œuvre et de stabilité et qu'à cela s'ajoute la perte de luminosité dans son jardin ;

Considérant que la commission de concertation juge l'intervention peu qualitative car cette dernière densifie l'intérieur d'îlot et ne prend pas en compte les parcelles voisines (pertes de luminosité et d'ensoleillement) ; que cela ne respecte pas non plus la prescription 0.6 du PRAS qui stipule que dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales des intérieurs d'îlots ; que bien que l'ombre portée supplémentaire engendrée par la rehausse est modérée, comme soulignée dans la note explicative, les jardins voisins sont déjà fort enclavés et souffrent par conséquent par cette baisse de luminosité supplémentaire ;

Considérant en outre que la rehausse de toiture est la conséquence de la nouvelle utilisation des combles non aménagés en espace de stockage pour le commerce ; que l'architecte précise en séance que la toiture est rehaussée afin de rendre cet espace sous toiture habitable (espace repos pour le personnel) ; que la rehausse ne paraît pas justifiée car le commerce est de taille importante, qu'il s'étale sur toute la surface du RDC, et qu'il dispose déjà d'espace annexe au R+1 ; que l'espace supplémentaire sous toiture ne semble dès lors pas essentiel au bon fonctionnement du commerce ; que la rehausse de la toiture n'est dès lors pas acceptable et que la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU n'est pas accordée ; qu'il conviendrait de revenir à une hauteur de toiture de l'annexe identique à celle de la situation légale et de veiller à la bonne stabilité et mise en œuvre de ce bâtiment annexe, suivant les règles de l'art ;

Considérant que la demande projette de recouvrir la toiture plate du RDC, située en intérieur d'îlot, d'un roofing de ton blanc ; que l'utilisation de matériaux clairs sur les toitures est positive car cela diminue le phénomène d'îlot de chaleur ; que toutefois il est généralement encouragé de proposer une finition végétale sur les toitures plates en intérieur d'îlot ; que cela améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants, participe à la pérennité de la finition de toiture et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que le RDC accueille une activité commerciale de type snack ; que cet espace se développe sur toute la profondeur de la parcelle mais ne profite que d'une vue en façade avant et ne bénéficie pas de velux en toiture ; qu'en conséquence cet espace est assez sombre ce qui est regrettable pour un espace accueillant du public ;

#### **FACADE**

Considérant que la demande vise pour finir la modification de la façade sur rue ; que seul le niveau RDC de la façade sur rue fait l'objet de la demande ; que la façade est en ZICHEE et qu'en cette zone la modification de la façade visible depuis l'espace public doit répondre à la nécessité de sauvegarder et valoriser les qualités culturelles, historiques, esthétiques de la zone et doit promouvoir l'embellissement de celle-ci ; qu'il convient donc en ZICHEE de soigner la qualité de la façade sur rue ;

Considérant que les plans de situation légale n'indiquent pas l'état de la façade sur rue ; que le demandeur précise que des modifications ont été réalisées en façade avant par rapport à la situation légale : qu'une seconde porte d'entrée aurait été ajoutée au niveau du RDC afin de séparer les flux liés au commerce de ceux liés au logement ; que cette séparation des entrées en fonction des 2 destinations présentes sur la parcelle est jugée positive car elle permet une meilleure gestion des flux ; que les divisions des châssis paraissent acceptables ; que la proposition de châssis bois est positive car le bois est considéré comme un matériau durable et noble ;

Considérant que l'enseigne projetée est en lettrage découpé et centrée par rapport à la devanture, ce qui est positif ; que son matériau et sa couleur ne sont pas précisés ; que le matériau de façade est de la pierre teinte noire et que les châssis sont en aluminium ; que ces matériaux sont considérés comme des matériaux nobles et durables ;

Considérant que la corniche est en PVC de ton gris ; que cette proposition n'est pas acceptable car le PVC n'est pas considéré comme un matériau noble, durable et écologique ;

Considérant que le matériau de la porte d'entrée aux logements n'est pas précisé sur les plans ;

Considérant que le volet déroulant et la tente solaire présents en situation existante sont supprimés ; que ces équipements ne participent jamais à l'embellissement des façades et que leur pose apparente sur les façades à rue ne sont pas souhaitables ; que cette suppression est dès lors positive ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

DECIDE :

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

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



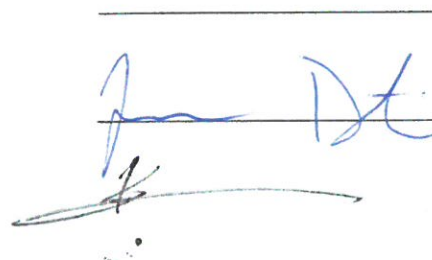
MONUMENTS ET SITES

Nico Deswaef  
(Signature)

Digitally signed by Nico Deswaef  
(Signature)  
DN: C=BE, CN=Nico Deswaef (Signature),  
GN=Nico, SN=Deswaef, serialNumber=  
89102339578  
Reason: I am the author of this document  
Location:  
Date: 2026.02.13 10:54:11+01:00  
Foxit PDF Reader Version: 2025.3.0

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE



DECIDE :

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

**DELEGUES**

**SIGNATURES**

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

Nico Deswaef  
(Signature)

Digitally signed by Nico Deswaef  
(Signature)  
DN: C=BE, CN=Nico Deswaef (Signature),  
GN=Nico, SN=Deswaef, serialNumber=  
89102339276  
Reason: I am the author of this document  
Location:  
Date: 2026.02.13 10:54:11+01'00'  
Foxit PDF Reader Version: 2025.3.0

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Colette Fort  
(Signature)

Digitally signed by  
Colette Fort  
(Signature)  
Date: 2026.02.13  
11:38:17 +01'00'

ADMINISTRATION COMMUNALE



