

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39035

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 24/06/2025

5. Dossier PU-39035 - jb

DEMANDEUR	Madame Yasmina Abaaoud
LIEU	CHAUSSÉE DE GAND 148
OBJET	diviser une maison unifamiliale R+2+T en une maison de commerce de 2 logements incluant le changement de destination du rez-de-chaussée en commerce et la construction totale de la parcelle au rez-de-chaussée
ZONE AU PRAS	- En zone mixte, espaces structurants, liserés de noyau commercial, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), du 03/06/2025 au 17/06/2025 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
ENQUETE PUBLIQUE	
MOTIFS D'ENQUETE/CC	- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - 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 Yasmina Abaaoud pour diviser une maison unifamiliale R+2+T en une maison de commerce de 2 logements incluant le changement de destination du rez-de-chaussée en commerce et la construction totale de la parcelle au rez-de-chaussée, **Chaussée de Gand 148** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 03/06/2025 au 17/06/2025** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques

Considérant que les 2 séjours dérogent à l'article 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) ;
Considérant que l'accès au commerce n'est pas vraiment distinct de celui des logements, ce qui ne tend pas à répondre à l'article 9 du Titre I du RRU et montre que cet immeuble est plutôt adapté à une maison unifamiliale qu'à une maison de commerce ;
Considérant que tout ceci montre que le programme dépasse les capacités de cet immeuble ; que le projet de division des étages en 2 logements n'est, en l'état, pas acceptable ;

Considérant que les modifications prévues pour la vitrine du commerce dévalorisent la qualité architecturale du bien qui ne reflète plus ses qualités néoclassiques ;
Considérant que le parti pris de remplacer tous les châssis par du PVC au lieu du bois va aussi à l'encontre de la préservation des qualités et du style de l'immeuble ;
Considérant que la couleur des façades néoclassique correspond normalement à des nuances de blanc et non à une couleur plus foncée (ici le gris) ;
Considérant que ces partis pris se font en ZICHEE où une attention particulière doit être accordée aux caractéristiques culturelles, historiques et esthétiques des façades visibles depuis l'espace public, ce qui n'est pas le cas et n'est donc pas acceptable ;
Considérant, de plus, que des panneaux en bois marin, ton noir, encadrent la porte d'entrée et la devanture commerciale ; que cette finition est effectuée hors alignement, ce qui déroge à l'article 3 du Titre I du RRU et n'a ni été demandé, ni été justifié par le demandeur ;
Considérant qu'une DEP est présente en façade avant, hors alignement ; qu'elle n'est pas dessinée, en plans, mais
que son maintien dérogerait à l'article 10 du Titre I du RRU ;
Considérant que le dessin de la corniche est simplifié en plans ; que celle-ci est en bon état et doit être préservée et correctement représentée ;
Considérant dès lors, vu ce qui précède, que le projet de façade avant proposé n'est pas acceptable ;

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

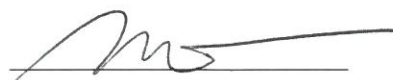
DELEGUES

SIGNATURES

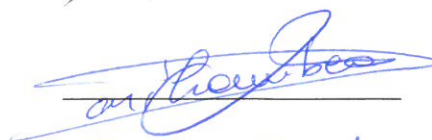
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

