

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/01/2026

### 16. Dossier PU-38993 - ib

<u>DEMANDEUR</u>	<b>FAIROUZ ALSHAM Monsieur Shaban AL SHEMAL</b>
<u>LIEU</u>	<b>CHAUSSÉE DE GAND 232</b>
<u>OBJET</u>	la régularisation du changement de destination d'un commerce vers un commerce avec cuisine et consommation sur place, incluant la suppression d'un logement accessoire, de l'extension du volume en façade arrière et de la modification de la façade avant
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone mixte, espace structurant, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 02/01/2026 au 16/01/2026 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - 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 FAIROUZ ALSHAM représentée par Monsieur Shaban AL SHEMAL pour la régularisation du changement de destination d'un commerce vers un commerce avec cuisine et consommation sur place, incluant la suppression d'un logement accessoire, de l'extension du volume en façade arrière et de la modification de la façade avant, **Chaussée de Gand 232** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 02/01/2026 au 16/01/2026** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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 **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 18/01/2026;

Considérant que le bien se situe en zone mixte, le long d'un espace structurant, 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 un immeuble R+3+T comprenant un commerce au rez-de-chaussée avec logement accessoire ainsi que 6 logements aux étages (2/niveau) ;

Considérant que le projet prévoit l'extension du volume en façade arrière ; que ce volume déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en dépassant les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle de 0,75m ;

Considérant que ce volume vient s'aligner sous les balcons présents aux étages ; qu'il n'est dès lors pas très problématique et peut être accepté ;

Considérant que la cour est complètement impénétrable, ce qui déroge à l'article 13 du Titre I du RRU ;  
Considérant l'importance de préserver des surfaces perméables et plantées en ville (biodiversité, gestion de l'eau, lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur) ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir le désimperméabilisation de la cour ;

Considérant que des conduits d'évacuation sont à régulariser en façade arrière ; qu'il ne peuvent toutefois pas grever l'ouverture des terrasses légales à l'arrière ; qu'il doivent dès lors être déplacés au besoin ;

Considérant que le projet prévoit aussi la régularisation du changement de destination d'un commerce vers un commerce avec cuisine et consommation sur place, incluant la suppression d'un logement accessoire ; que ceci n'est pas problématique pour la commune d'autant qu'aucune remarque n'a été faite durant l'enquête publique ;

Considérant que l'aménagement intérieur n'est pas très qualitatif sur deux points : WC unique d'une profondeur de moins d'un mètre, absence de local poubelles ; qu'il serait favorable pour le commerce d'augmenter la taille du WC mais qu'il semble impératif de prévoir un local poubelles pour éviter le report de déchets à rue ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir un local poubelle au sein du projet ;

Considérant que le projet comporte aussi la régularisation de la modification de la façade avant du commerce ;

Considérant que ces modifications de la façade ne sont pas très qualitatives : revêtement en aluminium ou panneau noir, enseigne très présente, châssis en PVC blanc, caisson de volet apparent ; que tout ceci n'est pas acceptable en ZICHEE ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir des modifications significatives de la façade du commerce (revêtement en pierre bleue ou autre matériau qualitatif et durable, châssis en bois ou en alu de teinte claire, enseigne en lettres découpées ou panneau sobre à distance suffisante des baies, caisson de volet intégré à l'épaisseur de la façade) ;

Considérant que la façade avant doit être nettoyée aux étages ; que les châssis doivent être régulariser par le propriétaire ;

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 du 18/01/2026 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- prévoir, si nécessaire le déplacement des conduits d'évacuation pour qu'ils ne gênent pas l'ouverture légale des terrasses arrière ;
- prévoir un local poubelle adapté pour le commerce
- prévoir la désimperméabilisations de la cour (éventuellement utiliser un dallage drainant)
- prévoir des modifications significatives de la façade du commerce (revêtement en pierre bleue ou autre matériau qualitatif et durable, châssis en bois ou en alu de teinte claire, enseigne en lettres découpées ou panneau sobre à distance suffisante des baies, caisson de volet intégré à l'épaisseur de la façade)

Article 2

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

- Prendre toutes les précautions afin de ne pas provoquer de nuisances particulières pour le quartier et les logements voisins (déchets, odeur, stationnement sauvage, bruit, évacuation des fumées,...)

*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.*

*La dérogation au règlement régional d'urbanisme concernant :*


*Titre i, art. 4 – profondeur*

*est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus*

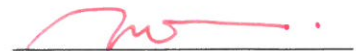
DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

