

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

6. Dossier PU-38859 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	TETIKO4 S.R.L.
<u>LIEU</u>	CHAUSSÉE DE GAND 212
<u>OBJET</u>	régulariser le changement d'utilisation d'un commerce avec consommation sur place (café - 90m2) en un commerce avec cuisine et consommation sur place (snack - 90m2), la modification de la façade au rez-de-chaussée
<u>ZONE AU PRAS</u>	- zone d'habitation, liserés de noyau commercial, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), espace structurant
<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 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - 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 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 TETIKO4 S.R.L. pour régulariser le changement d'utilisation d'un commerce avec consommation sur place (café - 90m2) en un commerce avec cuisine et consommation sur place (snack - 90m2), la modification de la façade au rez-de-chaussée, **Chaussée de Gand 212** ;

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- 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)

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 que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent un changement d'utilisation de moins de 100m² ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

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

Considérant que la situation légale est un immeuble de rapport (1 logement aux étages) avec un rez-de-chaussée commercial inscrit sur un angle ;

Considérant que la demande porte sur : régulariser le changement d'utilisation d'un commerce avec consommation sur place (café - 90m²) en un commerce avec cuisine et consommation sur place (snack - 90m²) ;

Considérant que cette demande n'apparaît pas problématique sur cet angle de rue ; que l'enquête publique n'a, par ailleurs, fait l'objet d'aucune remarque ;

Considérant que les photos montrent un conteneur à poubelles laissé sur le trottoir en permanence depuis l'ouverture du commerce ; que cette situation n'est pas acceptable ; qu'il y a dès lors lieu de ne pas laisser de conteneur à poubelles en permanence sur le trottoir et de prévoir un petit local poubelles à l'intérieur des locaux ;

Considérant que le projet porte aussi sur : régulariser la modification de la façade au rez-de-chaussée ; que la façade respecte globalement la situation légale sauf l'apposition d'une couleur criarde (orange vif) sur les encadrement de baie et les appuis de fenêtre ;

Considérant qu'il est important de préserver les caractéristiques du style néoclassique en ZICHEE, en particulier, sur le début de la Chaussée de Gand ; qu'il y a dès lors lieu de retrouver la sobriété de la façade avant ;

Considérant que les baies de cave sont masquées et que les grilles de cave ont été retirée ; que le propriétaire de l'immeuble doit prendre les mesures de restauration quant à ce point ;

Considérant que les enseignes sont très présentes pour ce bien et en nombre excessif ; que l'enseigne couvre plus de 2/3 de la façade principale, ce qui déroge à l'article 36 du Titre VI du RRU ; qu'il y a dès lors lieu de réaliser un travail d'harmonisation entre la façade et les enseignes ;

Considérant que les châssis aux étages sont en infractions ; qu'il y a lieu de régulariser cette situation ;

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

d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Prévoir un petit local poubelles à l'intérieur des locaux
- Retrouver la sobriété de la façade (décaper les éléments en pierre bleue, prévoir un ton clair pour la façade et des châssis et menuiseries ton vert foncé comme à l'origine)
- Réaliser un travail d'harmonisation entre la façade et les enseignes (limiter le nombre d'enseigne à 2 : une de la largeur du portique d'entrée et une limitée à la largeur des 2 baies latérales, ramener également l'enseigne perpendiculaire à hauteur des enseignes parallèles + prévoir un espace entre les appuis de fenêtre du 1^{er} étage et les enseignes parallèles)

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,...)
- Ne pas laisser en permanence un conteneur à poubelles sur le trottoir

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

