

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38884

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 19/11/2024

### 6. Dossier PU-38884 - jb

DEMANDEUR

**Monsieur Ahmed El Yassini**

LIEU

**CHAUSSÉE DE GAND 166**

OBJET

régulariser le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial en commerce avec cuisine et avec consommation sur place (204m<sup>2</sup>), la couverture de la cour, le placement d'une enseigne et la modification de la vitrine commerciale

ZONE AU PRAS

- En zone d'habitation, le long d'un espace structurant, en liseré de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

ENQUETE PUBLIQUE

du 29/10/2024 au 12/11/2024 – 0 courrier dont aucune demande d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- 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)  
- 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)  
- dérogation à l'art.33 2° du titre VI du RRU (enseignes et les publicités associées à l'enseigne en harmonie avec l'ensemble de la construction sur laquelle elles sont apposées)  
- 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 Ahmed El Yassini pour régulariser le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial en commerce avec cuisine et avec consommation sur place (204m<sup>2</sup>), la couverture de la cour, le placement d'une enseigne et la modification de la vitrine commerciale, **Chaussée de Gand 166** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 29/10/2024 au 12/11/2024** pour les motifs suivants :

- 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)
- 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)
- dérogation à l'art.33 2° du titre VI du RRU (enseignes et les publicités associées à l'enseigne en harmonie avec l'ensemble de la construction sur laquelle elles sont apposées)

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 que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre IV : art.4 (accès), art.6 (porte d'entrée), le Titre VI : art.33 (conditions générales) et art.36 (enseignes parallèles) ;

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

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 15/10/2024 ;

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

Considérant que le projet vise la régularisation de la volumétrie ; qu'il vise, en effet, la régularisation de la couverture d'une cour de 30m<sup>2</sup> (celle-ci étant située entre la partie avant et arrière du projet) ; que ceci rend la parcelle complètement bâtie et imperméable, ce qui déroge à l'article 4 du Titre I du RRU et ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS ; que cette prescription précise que tout projet doit améliorer les qualités végétales et paysagère de l'intérieur d'îlot ; qu'on ne peut déroger au PRAS ; Considérant l'importance de préserver de la biodiversité en ville, de proposer une gestion intégrée des eaux pluviales (qui est pour tout projet une opportunité de gérer les eaux pluviales de manière durable par la mise en œuvre d'ouvrages végétalisés permettant d'améliorer notre cadre de vie et de favoriser la nature en ville) ;

Considérant l'importance du végétal en intérieur d'îlot pour diminuer le phénomène d'îlot de chaleur (hausse de la température en ville du à l'activité, l'imperméabilisation des sol) ;

Considérant que la situation d'origine comprenait une cour de 25m<sup>2</sup> et non 30m<sup>2</sup> (un espace débarras a été démoli sans permis avant 1980 pour agrandir la cour avant que celle-ci ne soit recouverte entre 1996 et 2004) ; que le retour à cette situation apparaît compliqué vu l'aménagement intérieur de la situation à régulariser ;

Considérant que la hauteur de la toiture du bâtiment arrière a été abaissée de 0.60m par rapport à la situation légale (au moins avant 1986) ;

Considérant en regard de tout ceci que la création d'une toiture végétale intensive (épaisseur de terre de 0,60m) est un minimum pour le projet bien que la création d'une cour perméable d'au moins 20m<sup>2</sup> serait préférable ; qu'en effet, ceci permettrait aussi d'augmenter l'éclairage naturel et la qualité de la salle de restauration arrière (vue vers un extérieur qualitatif) ; qu'il y a dès lors lieu de réaliser une de ces 2 possibilités ;

Considérant que l'utilisation de l'espace extérieur pour la restauration engendre trop de nuisance pour l'intérieur d'îlot et ne serait par contre pas acceptable ;

Considérant que le plan de réalisation ne correspond pas à la limite cadastrale ; qu'il y a dès lors lieu de régulariser la situation cadastrale ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation du changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial en commerce avec cuisine et avec consommation sur place (204m<sup>2</sup>) ; que ce type d'activité est envisageable, en particulier en liseré de noyau commercial ; qu'il y a néanmoins lieu de 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,...) en particulier en intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet n'a pas fait l'objet de plaintes durant l'enquête publique ;

Considérant que l'aménagement intérieur est fonctionnel ; que le projet déroge toutefois aux articles 4 et 6 du Titre IV du RRU (seuil de la porte d'entrée de 10cm au lieu de 2cm) ; que tout commerce de plus de 200m<sup>2</sup> doit normalement répondre au Titre IV du RRU (accessibilité aux PMR), même en rénovation ; que la régularisation du changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial en commerce avec cuisine et avec consommation sur place (204m<sup>2</sup>) est dès lors acceptable moyennant la prise de précaution particulière pour le quartier et l'intérieur d'îlot et de mettre l'établissement en conformité avec le Titre IV du RRU en cas de maintien d'une surface au sol de 200m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet vise à régulariser le placement d'une enseigne et la modification de la vitrine commerciale ; que le projet se trouve en ZICHEE et au début de la Chaussée de Gand qui est caractérisé en majorité par des immeubles néoclassiques ;

Considérant que la couleur de la façade commerciale est très foncée (gris anthracite), ce qui ne correspond pas aux caractéristiques du style néoclassique (teintes des immeubles généralement dans un nuancier blanc) ;

Considérant que la finition de cette façade commerciale est en enduit, ce qui est acceptable Chaussée de Gand ; que l'enduit descend jusqu'au niveau du trottoir ; qu'une finition pierre bleue sur 0,60m serait plus acceptable pour des raisons esthétiques mais aussi de durabilité et d'entretien ; que ceci ne représente, de plus, pas une grande surface de pierre bleue vu le côté très ouvert de la façade ;

Considérant que les châssis, à régulariser, du commerce sont en PVC de couleur anthracite, ce qui vient encore accroître l'aspect sombre de la façade ; que leur division est néanmoins plutôt harmonieuse ; qu'ils paraissent adaptés à la fonction commerce et sont assez qualitatifs d'aspect ; qu'ils peuvent dès lors être préservés (notamment vu l'absence de cintrage) même si la commission de concertation n'encourage, en règle générale, pas ce matériau en ZICHEE ;

Considérant que l'enseigne (en ZICHEE et en zone restreinte) est constituée d'un très grand panneau noir sur lequel est inscrit, en blanc, le nom de l'établissement ; que ce panneau recouvre partiellement les baies du commerce ; qu'il fait plus des 2/3 de la façade et est à moins de 50 cm du mitoyen gauche (le n°164) tout en dépassant (uniquement côté gauche) la largeur de la baie commerciale ; que les dimensions du panneau (535cm sur 88.9cm) ne semblent pas adaptées à cet immeuble R+1 d'autant plus que les étages sont en retrait ni à la hauteur de la façade commerciale ; que la hauteur du lettrage de l'enseigne est lui aussi disproportionnée (environ 60 cm – ce qui correspond déjà à la hauteur d'un grand panneau d'enseigne) ; que l'enseigne n'est absolument pas harmonieuse avec la façade ; que le projet déroge aux articles 33 et 36 du Titre VI du RRU (enseignes) ; qu'il y a dès lors lieu de présenter un projet de façade commerciale plus en adéquation avec les caractéristiques du début de la Chaussée de Gand et les prescriptions du PRAS en ZICHEE (enduit de ton clair pour la façade avec soubassement en pierre bleue sur 0.60m, enseigne (soit sur panneau clair, soit en lettrages découpés) plus harmonieuse et de hauteur adaptée à cette façade et ne pouvant pas dépasser la largeur de la baie commerciale, ni recouvrir cette baie – les châssis PVC anthracite du commerce peuvent être conservés) ;

Considérant que le reportage photos montrent en plus des enseignes 2 drapeaux sur mat installés sur le trottoir ; que ceci constitue une entrave aux piétons et à l'esthétique de la Chaussée ; qu'ils sont dès lors à retirer ;

Considérant que la parcelle comporte d'autres infractions : modification des châssis (porte d'entrée, châssis aux étages) et placement d'une pergola au 1<sup>er</sup> étage ; que votre propriétaire doit être averti que la commune demande un projet de régularisation pour ces éléments (sans garantie d'acceptation) ; qu'il y a lieu, en plans, de clairement mettre hors demande tout ce qui ne concerne pas le commerce (façade de l'étage, porte d'entrée) ;

Considérant que l'accès aux étages du voisin de droite (le n°164) se fait par la porte privative du n°166 faisant l'objet de la présente demande ; que cette situation est aussi irrégulière ;

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, encore à recevoir, lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Créer une cour perméable paysagère végétalisée et plantée (donc non-destinée à la restauration en extérieur) ou proposer la végétalisation intensive de l'ensemble des toitures plates du rez-de-chaussée du n°166 (épaisseur de terre de 0,60cm + renforcement de la structure si nécessaire)
- Répondre à l'ensemble du Titre IV du RRU (accessibilité PMR) en cas de maintien d'une surface projetée supérieure ou égale à 200m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée
- Présenter un projet de façade commerciale plus en adéquation avec les caractéristiques du début de la Chaussée de Gand et les prescriptions du PRAS en ZICHEE (enduit de ton clair pour la façade avec soubassement en pierre bleue sur 0.60m (dans l'alignement de la façade), enseigne (soit sur panneau clair, soit en lettrages découpés) plus harmonieuse et de hauteur adaptée à cette façade et ne pouvant pas dépasser la largeur de la baie commerciale, ni recouvrir cette baie – les châssis en PVC de couleur anthracite du commerce peuvent être conservés)
- Dans les plans de situation existante et projetée : mettre clairement « hors demande » tout ce qui ne concerne pas le commerce (façade de l'étage, porte d'entrée)

#### Article 2

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

- Régulariser la situation cadastrale
- Prendre toutes les précautions afin de ne pas provoquer de nuisances particulières pour le quartier et les logements voisins, en particulier en intérieur d'îlot (déchets, odeur, stationnement sauvage, bruit, évacuation des fumées,...)
- Retirer les drapeaux publicitaires déposés sur l'espace public

*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



