

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 21/04/2026

### 6. Dossier PU-39065 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>AUTO - PAUL Monsieur Nour Eddine IMNADINE</b>
<u>LIEU</u>	<b>CHAUSSÉE DE GAND 145</b>
<u>OBJET</u>	la régularisation du placement d'une verrière au niveau de la cour d'une galerie commerciale, en intérieur d'îlot
<u>ZONE AU PRAS</u>	espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation - Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Autour de Simonis.
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 26/03/2026 au 09/04/2026 – 2 courriers dont 2 demandes d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) <del>- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)</del>

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 AUTO - PAUL représentée par Madame Nour Eddine IMNADINE pour la régularisation du placement d'une verrière au niveau de la cour d'une galerie commerciale, en intérieur d'îlot, **sis Chaussée de Gand 145** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation **du 03/03/2026 au 17/03/2026** 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.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;~~

Considérant que 2 courriers de remarques dont 2 demandes d'être entendu ont été introduits lors de l'enquête publique :

Qu'un plaignant souligne les remarques suivantes : une partie de la couverture de la cour fait l'objet d'un litige judiciaire depuis plus de 12 ans, qu'un jugement a été rendu en sa faveur mais que la partie adverse (le demandeur de la présente demande) multiplierait les recours ; que la maison du plaignant possède une valeur patrimoniale importante, s'agissant d'un ancien cinéma, et que la couverture de la cour avec galerie commerciale aurait fait drastiquement diminuer la valeur de son bien et aurait dénaturer son architecture d'origine ; que la couverture de la cour entraînerait de nombreux problèmes de structure, d'infiltrations d'eau, de ventilation et de luminosité ; qu'en outre l'installation de bornes et d'obstacles dans les zones d'accès communes l'empêcherait d'accéder confortablement à son logement ;

Considérant qu'un second plaignant indique dans son courrier que diverses nuisances sont observées dans la rue des Déménageurs et qu'elles auraient un impact sur la qualité de vie du quartier ; que la rue des Déménageurs est en principe piétonne, mais que des véhicules y circulent néanmoins de manière régulière ; qu'un garage familial aurait notamment été transformé en entrepôt au n°15 ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 26/02/2026 ;

Vu les renseignements urbanistiques RU.11865.2023 en date du 18/09/2023 qui précisent une couverture de cour réalisée en infraction ;

Vu le permis PU-34702 délivré le 28/04/2010 pour « *le changement d'affectation d 1 commerce et entrepôt en intérieur d'îlot en 6 commerces (1623m2) et 1 logement de fonction (conciergerie liée au commerce)* » ;

Vu le permis PU-36332 délivré le 24/10/2016 pour « *la régularisation de la transformation d'un bâtiment en 4 logements, de la transformation pour une partie du rez-de-chaussée en bureau et en local poubelles ainsi que la création de 2 lucarnes* » ;

Considérant que le bien se situe en espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), 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 (n°90Z) comprenant un bâtiment en U, composé de 2 corps de bâtiment de gabarit R+3+T et d'un corps de bâtiment de gabarit R+1 avec toiture plate, implantés en intérieur d'îlot et accessibles depuis la chaussée de Gand n°145 ; que la parcelle comprend également un bâtiment de gabarit R+2+T sis rue des Déménageurs n°11-13 ; que les 2 constructions accueillent des commerces sur l'ensemble du rez-de-chaussée ; que 4 unités de logements occupent les étages de l'immeuble de rapport situé rue des Déménageurs ; que le bâtiment en intérieur d'îlot abrite au niveau R+1 un commerce avec bureau dans le corps de bâtiment principal et qu'il reprend un logement dans le bâtiment en R+1 ; que des espaces de stockage occupent les étages supérieurs du bâtiment en R+3+T en intérieur d'îlot - soit du niveau R+2 au niveau R+4 ;

Considérant que la demande vise la régularisation du placement d'une verrière au niveau de la cour d'une galerie commerciale, en intérieur d'îlot ; que, dans sa situation légale, cette cour est entièrement minéralisée ; que la surface couverte s'élève à environ 105 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la couverture de la cour pose question car elle prive la parcelle d'une respiration intérieure et densifie un intérieur d'îlot déjà fortement bâti ; que cela ne respecte pas la prescription

O.6 du PRAS, laquelle prévoit que, dans toutes les zones, les actes et travaux doivent prioritairement améliorer les qualités végétales des intérieurs d'îlot ; qu'en outre la dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU n'a pas été relevée mais que la verrière dépasse la construction voisine la plus profonde et déroge ainsi en profondeur ; que pour ces raisons, la couverture de la cour n'apparaît pas qualitative ;

Considérant que les photographies fournies par le demandeur montrent que cette cour a été transformée en un espace de vente ou stockage ; que cette utilisation ne paraît pas justifiée au regard de l'importante superficie déjà consacrée à l'activité commerciale et au stockage situés aux niveaux du rez-de-chaussée et des étages ;

Considérant en second lieu que la couverture de la cour, réalisée en infraction et visible au moins depuis 2012 (sur le site Brugis), cause des dommages aux constructions avoisinantes ; que des témoignages précisent qu'elle dégraderait les murs mitoyens et générerait des problèmes structurels, d'infiltration d'eau, de baisse de luminosité, etc. sur leurs parcelles voisines ; que ce type de réalisation n'est pas acceptable et que toute construction doit être réalisée avec des matériaux de qualité, conformément aux règles de l'art, et ne peut en aucun cas porter atteinte à la stabilité ou à la salubrité des constructions environnantes ;

Considérant ensuite, en termes de matériaux, que la verrière est constituée de polycarbonate ondulé reposant sur une structure en acier ; que le polycarbonate est un matériau jugé de qualité moyenne en raison de sa faible durabilité et de son esthétique limitée, et qu'il serait davantage adapté à des installations temporaires ;

Considérant que les documents et informations fournis par le demandeur ne détaillent pas suffisamment le projet ; que la zone étudiée se limite à la zone de la cour et ses abords immédiats sans englober l'ensemble de la parcelle ; que la façade rue des Déménageurs est dépourvue de légende ; que la façade Chaussée de Gand n'est pas représentée –la porte cochère fait pourtant partie de la demande ; qu'il conviendrait, dans le cadre d'une demande ultérieure, de fournir l'ensemble des informations nécessaires à l'appréciation du projet ;

Considérant que les plaignants soulignent le va et vient de véhicules dans la rue des Déménageurs, qui seraient selon eux liés à la présence d'un nouvel espace dépôt aménagé à la place d'un garage au RDC du bâtiment ; qu'il conviendrait de faire une demande de régularisation pour tout changement de destination réalisé dans le bâtiment ;

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

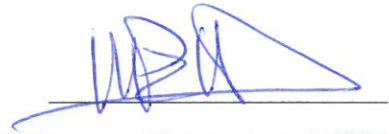
DECIDE :

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'URBAN', written over a horizontal line.

MONUMENTS ET SITES

A handwritten signature in red ink, appearing to be 'MOS', written over a horizontal line.

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'BRUXELLES ENVIRONNEMENT', written over a horizontal line.

ADMINISTRATION COMMUNALE

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'ADM', written over a horizontal line.