

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

### 14. Dossier PU-39184 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>LOUNGE BREAK Madame Isa SAYAR</b>
<u>LIEU</u>	<b>CHAUSSÉE DE GAND 425</b>
<u>OBJET</u>	régulariser l'extension d'un commerce par la suppression d'un logement et la couverture de la cour et son changement d'utilisation en commerce avec cuisine et consommation sur place (+/- 105m2)
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone mixte, espace structurant, liseré de noyau commercial
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 07/01/2026 au 21/01/2026 – 1 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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 LOUNGE BREAK représenté par Madame Isa SAYAR pour régulariser l'extension d'un commerce par la suppression d'un logement et la couverture de la cour et son changement d'utilisation en commerce avec cuisine et consommation sur place (+/- 105m2), **Chaussée de Gand 425**;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 07/01/2026 au 21/01/2026** pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Considérant **que 1 courrier(s) de remarques dont 0 demande(s) d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Considérant que les remarques établissent des problèmes de rejet de fumées, d'entretien de la toiture plate, des problèmes de bruits et d'odeurs ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 16/01/2026 ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte, sur un espace structurant, en liseré de noyau commercial, au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013.

Considérant que la situation légale reprend au rez-de-chaussée du n°425 un commerce avec cour et dans son prolongement un logement ayant sa porte d'entrée au n°3 rue de la Célidée ; que ces 2 biens sont localisés au sein d'un immeuble de rapport R+4 établi Chaussée de Gand 421-425, rue de la Célidée 3 ;

Considérant que l'objet principal de la demande porte sur la régularisation du changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial (sis Chée de Gand 425) et la destination d'un logement (sis rue de la Célidée 3) en commerce avec cuisine et consommation sur place (105m<sup>2</sup>) ;

Considérant que cette demande entraîne donc le regroupement de ces 2 biens en 1 seul commerce de type snack ; ainsi que du point de vue de la volumétrie : la régularisation de la couverture de la cour pour l'agrandissement de ce commerce ;

Considérant que la couverture de la cour par une toiture plate rend la parcelle 100% construite, ce qui déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Considérant que la cour est logée au centre du bâtiment R+4 et qu'elle se prolonge verticalement par un aéra de même dimension que celle-ci sur 4 niveaux ; qu'elle est donc plutôt à l'ombre mais reste qualitative pour les logements aux étages ;

Considérant que le projet se situant en liseré de noyau commercial, la régularisation de la couverture de cette cour peut toutefois s'entendre pour étendre un commerce existant ; que le projet n'a pas d'impact sur l'intérieur d'ilot vu que l'immeuble dans lequel il se situe s'organise autour d'une cour autonome et qui n'a pas de lien avec l'arrière des autres immeubles de l'ilot dans lequel le projet s'inscrit ;

Considérant que la couverture de la cour ne peut se faire sans la préservation d'un arrière qualitatif pour les logements organisés autour de l'aéra situé dans la prolongation de la cour ;

Considérant que le projet prévoit une toiture végétale au-dessus de la cour ; que celle-ci n'est pas détaillée ; qu'il y a dès lors lieu de rendre une coupe de principe pour la couverture de la cour (toiture végétalisée avec substrat végétal d'au moins 10/15 cm d'épaisseur) ;

Considérant qu'il y a beaucoup de techniques en toiture et de problèmes liés à celles-ci ; qu'elles ne participent pas à la bonne exécution de la toiture verte ; qu'il y a dès lors lieu de supprimer les installations de climatisation en toiture et de veiller à ne pas causer de problèmes pour le voisinage via les techniques d'extraction ;

Considérant que la régularisation du regroupement des 2 bien en 1 seul commerce de type snack demande aussi la régularisation du changement de l'utilisation du commerce (Chaussée de Gand 425) en commerce avec cuisine et consommation sur place (snack) comme la régularisation du changement de destination du logement sis rue de la Célidée 3 afin d'étendre ce snack ; que ces modifications paraissent acceptables ; qu'en effet, le projet se situe en zone mixte et en liseré de noyau commercial ; que ce type d'activité est donc cohérente avec l'affectation de la zone et y contribue au développement d'une activité économique, ce qui va dans le sens d'une zone mixte ;

Considérant également, par rapport à la suppression du logement, que ceci est possible selon la prescription 0.12 du PRAS en liseré de noyau commerciale ; qu'il s'agit, de plus, d'un petit logement 3 pièces de rez-de-chaussée qui n'est pas des plus qualitatifs ;

Considérant que l'aménagement intérieur est approprié à la fonction à régulariser ; qu'il est toutefois regrettable

que le projet ne dispose pas de WC PMR, ce qui serait un réel plus dans une société que l'on veut plus inclusive ;

que la surface du commerce à régulariser étant toutefois inférieure à 200m<sup>2</sup>, ceci ne constitue pas une dérogation au Titre IV du RRU ;

Considérant que les modifications : châssis alu au lieu de bois sont acceptables hors ZICHEE, pour la devanture commerciale ; que les châssis s'harmonisent avec l'enduit du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'enseigne sur support métallique n'est pas esthétique et ne respecte pas l'architecture du bâtiment sur laquelle elle s'implante ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir une enseigne en lettre découpée ;

Considérant que le caisson de volet ne contribue pas à valoriser l'architecture du bâtiment ; qu'il est à retirer ;

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 que :

#### Article 1

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du 16/01/2026 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Rendre une coupe de principe pour la couverture de la cour (toiture végétalisée avec substrat végétal d'au moins 10/15 cm d'épaisseur)
- Supprimer le support d'enseigne et prévoir uniquement une enseigne en lettre découpée
- Donner plus de précisions quant aux techniques d'extraction en plan et dans la note explicative
- Supprimer les installations de climatisation en toiture
- Retirer le caisson de volet en façade avant

#### 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 en particulier en ce qui concerne les techniques d'extraction (odeurs, fumées, etc)

*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

Nicolas  
Pauwels  
(Signature)

Signé numériquement par Nicolas Pauwels  
(Signature)  
DN: C=BE, SN=Nicolas Pauwels, G=Nicolas Georges  
Pauwels (Signature),  
SERIALNUMBER=76072330964, CN=Nicolas  
Pauwels (Signature)  
Raison: Je suis l'auteur du document  
Emplacement: l'emplacement de votre  
signature  
Date: 16-07-2026 11:31:14  
Foxit Reader Version: 8.7.1

MONUMENTS ET SITES

Nico  
Deswaef  
(Signature)

Digitally signed by Nico Deswaef  
(Signature)  
DN: C=BE, CN=Nico Deswaef  
(Signature), GN=Nico, SN=Deswaef,  
serialNumber=89102339578  
Reason: I am the author of this document  
Location  
Date: 2026.02.13 10:50:23+01'00'  
Foxit PDF Reader Version: 2025.3.0

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Colette Fort  
(Signature)

Digitally signed by  
Colette Fort (Signature)  
Date: 2026.02.16  
11:22:35 +01'00'

ADMINISTRATION COMMUNALE

