

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/01/2025

5. Dossier PU-38848 – jb (nb)

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Hassan Yazid
<u>LIEU</u>	CHAUSSÉE DE GAND 136
<u>OBJET</u>	régulariser l'extension du commerce (90,5m ²) par la couverture de la cour, la rehausse des annexes, la façade avant
<u>ZONE AU PRAS</u>	espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones mixtes ;
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 07/01/2025 au 21/01/2025 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	<ul style="list-style-type: none">- 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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)- 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 Monsieur Hassan Yazid pour régulariser l'extension du commerce (90,5m²) par la couverture de la cour, la rehausse des annexes, la façade avant, **Chaussée de Gand 136** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 07/01/2025 au 21/01/2025** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- 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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant que la demande déroge, en outre, au :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le titre II du RRU, article 10 (éclairage naturel) ;

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 **07/01/2025** ;

Vu le permis PU-14439, délivré le 29/07/1926, pour transformer la façade et les annexes ;

Vu la demande de permis PU-22270 de 1943, classée sans suite car non-réalisée (la rehausse de la façade arrière a été réalisée, en infraction, plus de 40 ans après la délivrance de ce permis) ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte, le long d'un espace structurant, en liseré de noyau commercial, 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 correspond à un immeuble R+2+T comprenant un commerce avec cour au rez-de-chaussée et 1 logement aux étages ;

Considérant que la cour qui a été couverte entre 1996 et 2009 est en infraction ; qu'un dépôt lié au commerce, en fond de parcelle, couvrait déjà la moitié de la cour en situation légale ; que la structure de ce dépôt semble complètement démolie suite à la couverture totale de la cour vu les plans de situation existante de fait ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la couverture de la cour pour étendre le commerce à 90,5m² ; que la commission de concertation trouve l'intervention regrettable car elle juge primordial de préserver suffisamment d'espaces perméables en ville afin d'y préserver la biodiversité, d'assurer une bonne gestion et temporisation de l'eau, et de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur ; que tout projet doit dès lors viser la préservation et/ou l'amélioration des qualités végétales et paysagères des intérieurs d'îlot, conformément à la prescription 0.6 du PRAS ; que le présent projet ne répond pas

à ces exigences et qu'il déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ; que cette partie de la demande n'est dès lors pas acceptable telle quelle ; qu'il convient d'aménager un espace perméable, de préférence planté, sur une profondeur de 3 mètres ;

Considérant que le projet porte sur la régularisation de la rehausse d'un volume arrière ; que le rehaussement de la façade arrière date d'entre 1987 et 1996 et est en infraction ; que cela implique une rehausse de mitoyenneté sur la gauche de +/- 1,90m ; que la rehausse dépasse le voisin de gauche de 4,50m ce qui déroge à l'article 6 du Titre I du RRU ;

Considérant cependant que la parcelle est déjà densément bâtie, avec ou sans réouverture de cour ; que la régularisation de la rehausse arrière ne participe pas à une amélioration de l'intérieur d'ilot et nuit aux bonnes conditions d'habitabilité du voisin de gauche ; qu'elle n'est dès lors pas acceptable et que la dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU n'est pas accordée; qu'il y a dès lors lieu de supprimer ce volume arrière (correspondant au 2^e entresol du projet) et de redescendre le mur mitoyen en conséquence ;

Considérant que l'aménagement intérieur répond au Titre II du RRU, sauf pour l'éclairage naturel de la cuisine/salle à manger (1/10 au lieu de 1/5) et la chambre du 2^e étage (coefficient de 0.16 au lieu de 0.2) ; que cela déroge à l'article 10 du Titre II du RRU mais qu'il s'agit d'un bâtiment existant et que la proposition est acceptable ;

Considérant que les pièces de vie ne sont pas aménagées au même étage ; qu'il est regrettable que le 1^{er} étage ne soit pas réservé à celles-ci car plus adapté (notamment au niveau de l'éclairage naturel) mais que l'architecte défend en commission de concertation cette distribution en précisant qu'elle répond aux modes de vie des utilisateurs ; que la proposition est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet vise l'aménagement des combles en salles de jeux et que cela est acceptable ;

Considérant que la numérotation des pièces prête à confusion et qu'il conviendrait de les retirer ;

Considérant que demande porte ensuite sur la régularisation de la façade avant ; que la situation légale est caractéristique du style néoclassique propre à la Chaussée de Gand ; que le projet se situe en ZICHEE ; que ceci fait qu'une attention particulière doit être réservée à la composition de la façade avant ;

Considérant que le projet ne propose pas de grandes améliorations au niveau de la façade avant par rapport à la situation de fait ; qu'en effet, l'enduit de finition est en mauvais état et devrait être rénové ; que la hauteur importante de l'imposte des châssis du 1^{er} étage ne répond pas à la situation d'origine et s'écarte trop des standards néoclassiques ; que le matériau des châssis aux étages et de la porte d'entrée est du PVC ; que ce matériau n'est pas durable et écologique ; que les garde-corps du 2^e étage sont très hauts (90cm) ce qui n'est ni esthétique pour la façade, ni agréable pour les occupants ; que la devanture commerciale manque de sobriété et d'harmonie car elle est pourvue d'une finition très vive en bois peint en rouge et que les divisions de la devanture sont très nombreuses ; que l'enseigne s'étale sur plus de 2/3 de la façade ce qui déroge à l'article 36 du Titre VI du RRU ;

Considérant pour toutes ces raisons que la façade sur rue projetée est jugée peu qualitative et peu respectueuse de la typologie néoclassique du bâtiment ; qu'il convient dès lors de proposer des châssis en bois peint en blanc, avec au R+1 une hauteur d'imposte conforme à la situation d'origine ; qu'il convient de veiller à proposer une porte d'entrée au logement sobre et harmonieuse, dans le respect de la porte d'origine ; qu'il y a également lieu de revoir la division du châssis du commerce en diminuant ses divisions, de munir la baie du commerce d'une allège en bois de +/- 50cm de hauteur et de réaliser une finition en pierre bleue alignée à l'allège du châssis du commerce en soubassement ; qu'il convient ensuite de repeindre la corniche et d'y réintégrer des moulures, dito le voisin de gauche

(voir sur les photographies) ; qu'il y a lieu de restaurer l'ensemble de la façade (opter pour une finition en enduit lisse, ton blanc) ; qu'il convient de proposer une enseigne qui réponde aux prescriptions du titre VI du RRU et de préférence aux tons sobres ou lettrages découpés ; qu'il y a lieu pour finir de réduire la hauteur du garde-corps en veillant à respecter les normes de sécurité en vigueur ;

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 envoyé le **07/01/2025** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- présenter un projet préservant sur une profondeur de 3 mètres un espace perméable au rez-de-chaussée, de préférence planté ;
- démolir le 2^e entresol du projet et redescendre le mur mitoyen en proportion ;
- pour la façade avant : présenter un projet plus qualitatif tenant compte dans ses détails de la typologie néoclassique du bâtiment : proposer des châssis bois en peints en blanc avec au R+1 une hauteur d'imposte conforme à la situation d'origine ; proposer une porte d'entrée au logement sobre et harmonieuse, dans le respect de la porte d'origine ; restaurer/rafraîchir l'ensemble de la façade, opter pour une finition en enduit lisse ton blanc ; repeindre la corniche et y réintégrer des moulures (dit le voisin de gauche- voir photographies) ; adapter la hauteur du garde-corps 2^e étage (hauteur max = 1,20m par rapport au plancher) ; réaliser une finition en pierre bleue alignée à l'allège du châssis du commerce en soubassement ;
- devanture du commerce : revoir la division du châssis du commerce en simplifiant/diminuant ses divisions (on recommande une porte d'entrée du commerce à droite d'une largeur = 1/3 de la baie et un seul châssis pour la vitrine (largeur = 2/3 de la baie) le tout avec une imposte en continuité de celle de la porte d'entrée aux logements ; munir la baie du commerce d'une allège en bois de +/- 50cm de hauteur ; proposer une enseigne qui réponde aux prescriptions du titre VI du RRU et de préférence aux tons sobres ;
- enlever la numérotation en lien avec les dénominations des pièces ;

Article 2

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

- prendre toutes les précautions afin de ne pas créer de nuisances dans le quartier (bruits, odeurs, déchets, etc..)
- bien choisir les menuiseries bois, munies d'un profil travaillé et qualitatif et de durabilité élevée.

Le projet modifié en application de l'art.191 du COBAT devra faire l'objet d'une demande par les autorités communales d'un nouvel avis SIAMU ;

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.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 4 – profondeur du rez-de-chaussée (léger dépassement des $\frac{3}{4}$)

Titre II, art. 10 – éclairage naturel

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

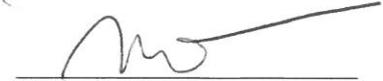
DELEGUES

SIGNATURES

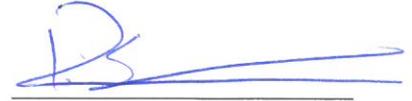
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



