

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39153

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 15/09/2026

3. Dossier PU-39153 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Salvatore Macaluso
<u>LIEU</u>	RUE DU COMTE DE FLANDRE 34
<u>OBJET</u>	la régularisation des châssis et la modification de la couleur de 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 d'habitation - Le bien est situé dans la zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde.
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 25/08/2026 au 08/09/2026 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- Règlement Communal d'Urbanisme Zoné - application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) - 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 Salvatore Macaluso pour la régularisation des châssis et la modification de la couleur de la façade avant, **Rue du Comte de Flandre 34** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 25/08/2026 au 08/09/2026** pour le motif suivant :
- Règlement Communal d'Urbanisme Zoné

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
- 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 la modification de châssis et de la couleur de la façade ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Considérant que la CRMS n'a pas remis d'avis car le quorum n'a pas été obtenu ;

Considérant que le bien se situe 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), au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, le bien se situe au sein du règlement communal d'urbanisme zoné (RCUZ) approuvé le 23/02/2017, le bien se situe au sein du périmètre de protection de l'Hôtel Communal ;

Considérant tout d'abord que la situation de l'immeuble, reprise ci-dessus, font que sa façade est soumise à des prescriptions et mesures très strictes ;

Considérant que le projet porte sur le changement de couleur de la façade ; que la couleur envisagée est légèrement plus foncée que celle permise par le RCUZ ; que le RCUZ a pour but d'embellir les espaces autour de la place Communale aussi par leur uniformisation (cf. article 5 : cohérence des ensembles urbains et article 13 : couleur de la façade) ;

Considérant que le projet doit mieux s'intégrer au contexte ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir un ton blanc cassé NCS S0505 Y ;

Considérant que le projet prévoit aussi la mise en peinture du parement en pierre du rez-de-chaussée ; que ceci est envisageable, dans la même teinte que les étages, relativement à l'article 20 du RCUZ à condition que la pierre bleue de soubassement soit toutefois décapée ;

Considérant que les châssis, aux étages, ne correspondent à aucune situation délivrée ; qu'ils ne sont pas conformes aux prescriptions du RCUZ (dérogation à l'article 14 : menuiseries extérieures qui n'autorise pas les châssis autres que le bois et les divisions avec imposte inférieure ou l'absence de cintrage) ; qu'il y a dès lors lieu de revenir à des châssis en bois peints en blanc avec imposte supérieure et cintrage (se référer aux proportions du numéro 32b) et de prévoir pour dispositif de sécurisation tout au plus une barre métallique en acier ;

Considérant que la composition de la devanture ne répond pas aux situations légales précédemment établies ; qu'elle n'est pas non plus conforme à l'article 19 : composition des devantures commerciales du RCUZ vu l'absence de trumeau et d'allège ;

Considérant que la porte d'entrée est de même type que la devanture et est peu qualitative ;

Considérant que la régularisation de l'existant ne répond pas à la prescription 21 du PRAS qui vise l'amélioration ou le maintien des qualités culturelles, historiques ou esthétique des façades visibles depuis l'espace publique ;

Considérant que la baie commerciale comme la porte d'entrée donnant accès aux étages doivent être revues ;

Considérant dès lors que la commission de concertation demande une proposition harmonieuse et proportionnée respectant les lignes suivantes : une imposte supérieure située +/- aux 4/5 de la hauteur

de la baie, une porte pleine et sobre pour la porte d'accès aux étages, un porte privative vitrée, à côté celle-ci, pour le commerce avec allège ainsi qu'une allège pour la baie commerciale toutes deux situées +/- au 1/5 de la hauteur de la baie, un cache en bois aux lignes sobre toute hauteur entre la porte du commerce et la porte donnant accès aux étages, le tout en bois blanc ;

Considérant que l'enseigne devra se situer au-dessus de la baie vitrée, tout en respectant les prescriptions du RCUZ ;

Considérant que la façade comporte actuellement un imposant caisson de volet ; qu'il n'est pas clair de savoir si celui-ci est retiré ou non ; qu'il y a dès lors lieu de l'enlever pour contribuer à l'embellissement de cette façade en ZICHEE ;

Considérant qu'en photo, on aperçoit un auvent tout à fait vétuste qui barre la devanture commerciale ; qu'il y a dès lors lieu de retirer cet auvent pour améliorer la façade ;

Considérant que la corniche doit être maintenue et entretenue ; qu'il y a dès lors lieu de réaliser les travaux nécessaires à sa préservation conformément aux articles 7 et 15 du RCUZ ;

Considérant enfin que cette façade présente des éléments en pierre bleue aux étages ; que ceux-ci sont à nettoyer conformément à l'article 7 du RCUZ ;

Considérant que les moulures des baies aux étages ont été retirées, ce qui n'est pas acceptable ; qu'il y a dès lors lieu de retrouver les moulures autour des baies aux étages ;

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 ton blanc cassé NCS « S0505 Y » pour la couleur de la façade avant
- aux étages, revenir à des châssis en bois peints en blanc avec imposte supérieure (se référer aux proportions du numéro 32b) + cintrage et prévoir pour dispositif de sécurisation tout au plus une barre métallique en acier à l'avant du châssis (opter le cas échéant pour des Invisivents cachés)
- pour la baie du rez-de-chaussée, prévoir en matériau bois : une imposte supérieure située +/- aux 4/5 de la hauteur de la baie, une porte pleine et sobre pour la porte d'accès aux étages, un porte privative vitrée, à côté celle-ci, pour le commerce avec allège ainsi qu'une allège pour la baie commerciale toutes deux situées +/- au 1/5 de la hauteur de la baie, un cache en bois aux lignes sobre toute hauteur entre la porte du commerce et la porte donnant accès aux étages, le tout en bois blanc
- prévoir une enseigne conforme au RCUZ au-dessus de la baie du rez-de-chaussée
- retirer tout caisson de volet apparent du projet
- retirer le auvent
- nettoyer les éléments en pierre bleue aux étages
- retrouver les moulures autour des baies, aux étages (se baser sur celles du n°32)
- remettre une proposition PEB adaptée vu les modifications imposées en façade

Article 2

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

- réaliser les travaux nécessaires quant à la préservation de la corniche en bois de couleur blanche
- décaper la pierre bleue du soubassement

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


Schwind
Nico
Digitally signed by Schwind Nico
DN: CN=Schwind Nico, E=nischwind@urban.brussels
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.09.16 15:30:03+02'00'
Evnt PDF Reader Version: 2026.2.0

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

