

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

7. Dossier PU-39220 - nb

DEMANDEUR

Stylia Monsieur Mustapha Sam

LIEU

CHAUSSÉE DE GAND 167 - 169

OBJET

la modification de la façade avant d'un immeuble de rapport en R+3+ET 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.

ZONE AU PRAS

ENQUETE PUBLIQUE

– 0 courrier

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- 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 Stylia représentée par Monsieur Mustapha Sam pour la modification de la façade avant d'un immeuble de rapport en R+3+ET, sis **Chaussée de Gand 167 - 169** ;

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) ;

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent uniquement des modifications en façade ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu le permis PU-28750 délivré le 12/06/2025 concernant la construction d'un immeuble R+5 ;
Vu le permis d'environnement PE-28423 délivré le 09/01/2025 pour une activité boucherie ;
Vu les renseignements urbanistiques datant du 11/09/2025 et qui signalent les infractions suivantes dans l'immeuble :

- Couverture partielle de la cour
- Construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée ;

Considérant que le bien se situe en espaces structurants, en liserés de noyau commercial, en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en zones d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ; que le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Autour de Simonis ;

Considérant que la situation légale correspond au PU-28750 ; que le bien est un immeuble de rapport en R+4, le 4^{ème} étage étant en retrait, avec un bloc technique au niveau R+5 ;
Que l'immeuble de rapport accueille un commerce au niveau rez-de-chaussée, un sous-sol reprenant les caves, et 8 logements aux étages, soit 2 logements par étage (du R+1 au R+4) ;

Considérant que la présente demande vise la modification de la façade avant de l'immeuble de rapport en R+4 ; que le bien se situe en ZICHEE ; qu'en cette zone toute modification visible depuis l'espace public doit contribuer à la sauvegarde et à la mise en valeur des qualités culturelles, historiques et esthétiques du site, ainsi qu'à son embellissement ; qu'il y a dès lors lieu d'apporter un soin particulier à la qualité architecturale de la façade ;

Considérant que les matériaux de revêtement de façade (terre cuite émaillée, granit, etc.) sont maintenus et correspondent aux matériaux d'origine ; que le revêtement du volume technique au niveau R+4, en brique de ton rouge, contraste avec le reste de la façade ; que, bien que la situation de droit ne précise pas le matériau d'origine, ce volume n'est pas visible depuis l'espace public ; que cette partie du projet est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande prévoit le remplacement des châssis aluminium existants par de nouveaux châssis en aluminium de teinte naturelle (grise) ; que ce matériau, similaire à l'existant, présente des qualités esthétiques et de durabilité ; que la teinte proposée s'harmonise avec l'ensemble ;
Considérant que les divisions projetées aux étages, en trois parties verticales égales, diffèrent des divisions d'origine ; que la composition d'ensemble est toutefois jugée globalement harmonieuse ; que l'absence d'un châssis horizontal en partie basse ne permet cependant plus de répondre aux normes de sécurité en matière de garde-corps et qu'il convient d'ajouter un garde-corps métallique, à hauteur réglementaire, et qui soit d'allure fine et discrète et de même teinte que les châssis projetés ;

Considérant que l'intégration d'un dispositif de ventilation de type *Invisivent* dans les nouveaux châssis est envisagée ; que ce dispositif, discret en façade, peut être accepté ;
Considérant que la demande vise également la régularisation des menuiseries du RDC, à savoir ceux de la devanture du commerce et la porte d'entrée aux logements ; que ces éléments sont en bois de teinte rouge, contrairement à la situation de droit qui reprend de l'aluminium ; que le bois constitue un matériau esthétique et durable et que l'utilisation d'un matériau différent au niveau du soubassement peut être admise à condition de rénover ou rafraîchir les menuiseries en bois abimées ;
Considérant que le matériau de revêtement de façade en soubassement est en granite de Suède et qu'il a été recouvert d'une peinture blanche en situation de fait ; que la situation projetée ne précise le matériau de soubassement envisagé ; qu'il convient de le faire ; qu'il y a lieu de revenir au matériau d'origine en granit de Suède en décapant la peinture blanche ou, si celui-ci est abimé, de proposer un autre matériau noble qui soit en accord avec les matériaux et tons de la façade sur rue ;

Considérant que les photographies révèlent la présence d'éléments qui nuisent à l'esthétique de la façade rue : châssis fixes en PVC blanc au niveau de la vitrine commerciale, boîtier de ventilation visible en partie gauche, enseigne occupant plus des 2/3 de la largeur de la façade — ce qui n'est pas admissible en zone réglementée ;

Qu'il y a dès lors lieu de bien veiller à supprimer ces éléments ; qu'il convient également de préciser sur les plans le type d'enseigne envisagé, en conformité avec le Titre VI du RRU, et de privilégier une enseigne sobre, idéalement composée de lettrages découpés ;

Considérant que les revêtements de façade (terre cuite et granit), en particulier au niveau de l'étage en retrait, ainsi que la corniche sont en mauvais état et qu'il convient de les rénover ;

Considérant que les renseignements urbanistiques du 11/09/2025 mentionnent les infractions suivantes : couverture partielle de la cour et construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée ; que ces éléments doivent impérativement faire l'objet d'une demande de régularisation (demande distincte) ;

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 :

- Ajouter aux étages un garde-corps métallique, à hauteur réglementaire, et qui soit d'allure fine et discrète et de même teinte que les châssis projetés ;
- Veiller au niveau du soubassement à décaper la peinture blanche pour faire réapparaître le matériau d'origine (granit de Suède) ou, dans le cas où ce dernier est trop abîmé, de proposer un autre matériau noble qui soit en harmonie avec les matériaux et tons de la façade sur rue ;
- Indiquer l'enseigne projetée sur les plans et proposer une solution conforme au Titre VI du RRU, en privilégiant une enseigne sobre à lettrages découpés ;

Article 2

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

- Veiller à bien supprimer le boîtier de ventilation situé en partie gauche de la façade avant ;
- Rénover les éléments dégradés de la façade à rue (terre cuite, granit, corniche, menuiseries en bois du rez-de-chaussée, peinture à rafraîchir, tente à remplacer ou nettoyer, etc.) ;
- Introduire **une demande de régularisation, distincte, pour les infractions** relevées en partie arrière de la parcelle, à savoir la couverture partielle de la cour ainsi que l'annexe arrière située au rez-de-chaussée, ou revenir à l'état pristin du bien ;

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

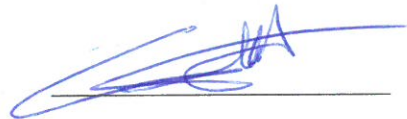
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

