

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39096

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 18/11/2025

### 6. Dossier PU-39096 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>A.R.S. S.P.R.L. Monsieur Mohamed CHAYOUA</b>
<u>LIEU</u>	<b>CHAUSSÉE DE GAND 234</b>
<u>OBJET</u>	régulariser, suite au PV.U.955.17, la modification de la façade et des enseignes du rez-de-chaussée commercial
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone mixte, le long d'un espace structurant, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 28/10/2025 au 11/11/2025 – 0 courrier dont 0 demande d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.34 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne masquant plus de 50% des vitrines de rez commerciaux ) - dérogation à l'art.33 2° du titre VI du RRU (enseignes et les publicités associées à l'enseigne en harmonie avec l'ensemble de la construction sur laquelle elles sont apposées) - 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 A.R.S. S.P.R.L. représentée par Monsieur Mohamed CHAYOUA pour régulariser, suite au PV.U.955.17, la modification de la façade et des enseignes du rez-de-chaussée commercial, **Chaussée de Gand 234** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 28/10/2025 au 11/11/2025** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.33 2° du titre VI du RRU (enseignes et les publicités associées à l'enseigne en harmonie avec l'ensemble de la construction sur laquelle elles sont apposées)
- dérogation à l'art.34 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne masquant plus de 50% des vitrines de rez commerciaux )

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

- 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 la devanture commerciale ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV.U.955.17) daté du 6/11/2017 portant sur la modification de la façade et enseignes non-conformes au Titre VI du RRU, le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial en phone shop/cybercafé ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte, le long d'un espace structurant, 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 est un commerce au sein d'un immeuble R+2+T ; que l'immeuble comprend 1 logement aux étages ;

Considérant que la situation projetée est un commerce de détail (téléphonie + agence de voyage), ce qui est positif par rapport à la situation antérieure (PV) ;

Considérant que le projet d'enseigne et de devanture commerciale répond globalement aux attentes de la commission de concertation ;

Considérant qu'il apparaît dans les plans que l'enseigne projetée prend la forme d'un caisson d'une épaisseur de 16 cm ; que ceci est trop proéminent ; que l'enseigne doit être mieux intégrée ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir l'enseigne sous la forme d'une plaque respectant les mêmes dimensions en hauteur et en largeur que ce qui est prévu en plan ;

Considérant que la porte d'entrée du commerce n'est pas alignée à la baie située au-dessus celle-ci, ce qui n'est pas très esthétique et ne convient pas en ZICHEE ; qu'il y a dès lors lieu de réaliser cet alignement ;

Considérant que les plans portent à confusion quant à la matérialité du soubassement de la devanture commerciale ; qu'il y a dès lors lieu de corriger cela ;

Considérant que des stickers sont apposés sur la devanture commerciale ; que maximum 50% de la vitrine peut être masquée par des stickers au risque de déroger à l'article 34 du titre VI du RRU ; qu'il y a dès lors lieu de respecter l'article 34 du Titre VI du RRU ;

Considérant qu'un bac à plantes est installé entre le commerce et la cour arrière pour intimiser celle-ci , ce qui est positif ;

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 l'enseigne sous la forme d'une plaque respectant les mêmes dimensions en hauteur et en largeur que ce qui est prévu en plan
- réaliser l'alignement entre la porte d'entrée du commerce et la baie qui lui est supérieure (largeur de +/- 1,15m)
- utiliser le même fond pour le soubassement de la devanture commerciale que pour les châssis (blanc)

Article 2

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

- respecter l'article 34 du Titre VI du RRU

*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



