

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39292

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

16. Dossier PU-39292 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Stylia Monsieur Moustapha Sam
<u>LIEU</u>	PLACE COMMUNALE 18 – 19/20
<u>OBJET</u>	le regroupement de 2 commerces (407m2) avec ouverture du mur mitoyen, la régularisation de la modification des façades au niveau du rez-de-chaussée
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone de forte mixité, espace structurant, liseré de noyau commercial, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), - 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. - Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) PLACE COMMUNALE approuvé par arrêté royal en date du 20/11/1986.
<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>	- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS - Règlement Communal d'Urbanisme Zoné - 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) - 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 Stylia représentée par Monsieur Moustapha Sam pour le regroupement de 2 commerces (407m2) avec ouverture du mur mitoyen, la régularisation de la modification des façades au niveau du rez-de-chaussée, **Place Communale 18 – 19/20** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 25/08/2026 au 08/09/2026** pour les motifs suivants :

- 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)
- 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)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- 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 la prescription 21 du PRAS

Considérant que le projet déroge en outre :

- Au PPAS : article III.1.3 (aspect des bâtiments)
- Au Titre IV du RRU : art.4 (voie d'accès) et art.5 (caractéristique de la rampe)
- Au RCUZ : art.22 (menuiserie extérieure), art.30 (nombre d'enseignes parallèles et perpendiculaires)

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 15/07/2026 ;

Vu l'absence d'avis CRMS suite au manquement du quorum ;

Vu le permis PU-37152, délivré en date du 11/03/2021, pour la régularisation de la modification de l'aménagement des logements aux étages +2 et +3 ainsi que de la modification de la façade avant (n°18) ;

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, 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 dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol PPAS PLACE COMMUNALE approuvé en date du 20/11/1986, le bien se situe au sein du règlement communal d'urbanisme zoné (RCUZ) approuvé en date du 23/02/2017, périmètre de protection de l'Hotel Communal ;

Considérant que la demande ne fait pas l'objet de modifications de la volumétrie ;

Considérant que l'objet principal de la demande est le regroupement de 2 commerces avec ouverture du mur mitoyen ; que la superficie commerciale totale atteint 407m2 ; que cette surface de commerce projetée, bien qu'autorisée en liseré de noyau commercial et par le PPAS pose question pour plusieurs points ; qu'en effet, le projet ne dispose pas d'une zone de livraison pour une telle surface, ce qui risque de causer des nuisances pour le quartier ;

Considérant que le projet ne dispose que de peu de surfaces de stockage ; que des marchandises sont d'ailleurs déposées sur le trottoir en situation de fait (voir photos remises), ce qui n'est pas souhaité car

cela nuit à l'esthétique du bâtiment et de la Place Communale qui est protégée par son PPAS, la zone ZICHEE et le RCUZ pour l'esthétique de ses façades ;

Considérant, de plus, que la Place Communale est constituée d'un tissu de petits établissements commerciaux : qu'il n'est pas souhaitable d'y voir s'établir un commerce de cette taille ou de créer une rupture dans ce tissu de petits commerces ; qu'en outre le n°18 dispose déjà de la plus grande surface commerciale de la place ; qu'il n'y a donc pas lieu de l'agrandir ; que ces deux commerces doivent continuer à fonctionner de façon autonome ;

Considérant par rapport à la façade ; que la proposition de division baie aux numéros 19/20 est acceptable car proche de la situation légale ; que l'absence de soubassement comme en situation légale aux numéros 19/20 est par contre inesthétique, peu durable et donc non acceptable ; que la situation proposée au numéro 18 ne respecte pas la situation légale pourtant plus qualitative et tente de régulariser simplement la situation de fait ; que seule la couleur blanche est autorisée pour les châssis dans le périmètre de la place communale selon l'article 22 du RCUZ auquel le projet déroge ;

Considérant également que la proposition d'enseigne est tellement présente que cela en altère l'harmonie de la façade au rez-de-chaussée ; que les baies supérieures du numéro 18 ont été fermées pour recevoir des enseignes ; que le projet déroge aux articles 33 et 34 du Titre VI du RRU ;

Considérant que les enseignes présentent sur les trumeaux ne répondent pas à l'article 36 du Titre VI du RRU vu l'absence de distance de 50 cm par rapport à l'axe mitoyen et que ceci n'est d'ailleurs tout simplement pas esthétique alors qu'il s'agit d'un bâtiment particulièrement intéressant sur les plans patrimonial et architectural : que le projet déroge dès lors aussi à l'article 33 du Titre VI du RRU pour ceci ;

Considérant que le développement des enseignes est supérieur aux 2/3 de la largeur de la façade aux 2 adresses, ce qui déroge aussi à l'article 36 du Titre VI du RRU ;

Considérant qu'au sein du périmètre de la Place Communale, le RCUZ est très stricte et prévoit, en son article 30, au maximum une enseigne parallèle par vitrine commerciale, s'intégrant à la largeur de la baie ou de la devanture, ce que ne respecte pas le projet en prévoyant plusieurs enseignes parallèles, y compris sur les trumeaux ;

Considérant que le PPAS demande de veiller à l'harmonisation des façades (article III.1.3), ce que ne fait pas le projet en présentant des enseignes de ton noir très présentes comme en attestent les observations précédentes ; que le projet d'enseigne déroge au PPAS ;

Considérant que la situation légale du n°18 visait à retrouver une composition de façade proche de l'origine ; que la proposition de façade et d'enseigne ici proposée va, au vu de ce qui précède, à l'encontre de cela ; que le projet de façade n'est donc pas acceptable ;

Considérant, en outre, que la proposition de pose de auvents contribue à surcharger les façades et n'est pas justifiée ; qu'il y a dès lors lieu de retirer les auvents du projet ;

Considérant qu'au niveau des enseignes, la superposition des enseignes entre celles de l'activité des étages et du rez-de-chaussée est aussi problématique ; qu'il devrait plutôt y avoir une enseigne pour les étages au-dessus de la porte d'accès à ceux-ci tout en restreignant la zone d'enseigne du commerce à sa propre baie commerciale ;

Considérant que le commerce faisant plus de 200m² et faisant l'objet de travaux d'extension lourds (perçement important du mur mitoyen) doit être rendu accessible aux PMR ; que la rampe d'accès ne répond pas aux articles 4 et 5 du Titre IV du RRU ; que ceci n'est pas acceptable ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS DEFAVORABLE UNANIME** sur le projet

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

Nicolas
Pauwels
(Signature)

Signé numériquement par Nicolas Pauwels
(Signature)
DN: C=BE, SN=Pauwels, G=Nicolas
Georges, SERIALNUMBER=76072320964,
CN=Nicolas Pauwels (Signature)
Raison: Je suis l'auteur du document
Emplacement: l'emplacement de votre
signature ici
Foxit PhantomPDF Version: 9.7.1

MONUMENTS ET SITES

Schwind
Nico

Digitally signed by Schwind Nico
DN: CN=Schwind Nico, E=
nschwind@urban.brussels
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.09.21 11:15:56+02'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.2.0

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Colette Fort
(Signature)

Digitally signed by
Colette Fort (Signature)
Date: 2026.09.18
10:16:57 +02'00'

ADMINISTRATION COMMUNALE

