

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39288

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 23/06/2026

2. Dossier PU-39288 – sk/jb

<u>DEMANDEUR</u>	BATOPIN S.A. - Monsieur Tim Wyns
<u>LIEU</u>	CHAUSSÉE DE GAND 130
<u>OBJET</u>	le changement de destination partiel d'un rez-de-chaussée commercial en point cash
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation, espace structurant, liseré de noyau commercial, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 06/06/2026 au 20/06/2026 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.37§2 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zone restreinte) - 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 BATOPIN S.A., représentée par Monsieur Tim WYNS, pour le changement de destination partiel d'un rez-de-chaussée commercial en point cash, **Chaussée de Gand 130** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 06/06/2026 au 20/06/2026** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.37§2 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zone restreinte)
- 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 :
 - o Tire VI, art.37§2 – enseigne perpendiculaire ;

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 12/06/2026 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant, en liseré de noyau commercial et 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 demande porte sur le changement de destination partiel d'un rez-de-chaussée commercial en point cash ;

Considérant que l'immeuble concerné par la demande se présente sous la forme d'un immeuble commercial de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, deux étages, un niveau de combles et un sous-sol ;

Considérant que l'objet de la demande se limite à l'installation ponctuelle d'un double point de retrait bancaire, sur le niveau du rez-de-chaussée et accessible depuis l'espace public ;

Considérant qu'une telle fonction a complètement disparu de certains quartiers de la commune ; que l'installation d'un point de retrait d'espèces est donc particulièrement utile pour les riverains ;

Considérant que la demande n'implique aucune modification de volume ou de destination ;

Considérant que le point cash dispose d'une entrée technique indépendante, accessible depuis le hall d'entrée principal de l'immeuble, par le gestionnaire ; que l'accès est distinctement scindé de celui des logements situés aux étages ou du commerce ;

Considérant que l'immeuble concerné par la demande se situe sur une parcelle d'angle, présentant une situation stratégique d'activités ; que le point de retrait est imaginé sur une partie de l'espace commercial existant sans impact de structure ; que, d'après les plans fournis dans le dossier, 106m² restent favorablement exploitables pour le commerce et que seulement 11m² sont sacrifiés à la nouvelle installation ; que le projet est jugée proportionnellement tolérable, permettant le maintien d'un commerce de qualité ;

Considérant que l'emplacement profite aussi d'un élargissement de trottoir dû à cette situation d'angle ; que celui-ci permet l'arrêt de personnes sans entrave d'un passage fluide sur l'espace public ;

Considérant que, d'un point de vue évolutif, la commission de concertation recommande toutefois un lien obligatoire, dans le temps, des deux entités ; que les 11m² consacrés au point cash ne pourront, en aucun cas, devenir un espace distinct du commerce d'origine ; que l'aménagement projeté se doit de rester complètement réversible ;

Considérant que les deux distributeurs donnent directement sur l'espace public ; que l'art.15 du Titre IV du RRU en prévoit l'accès pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ; qu'il y a dès lors lieu de s'assurer du respect de l'article 15 du Titre IV du RRU pour la hauteur des claviers des distributeurs ;

Considérant que, en ce qui concerne la façade, les deux points de retrait sont regroupés au sein d'une seule ouverture de baie ; que ni la porte d'accès au commerce, ni le revêtement de façade ne sont impactés par l'intervention ; que cette dernière, bien qu'elle prévoit l'obstruction de l'une des sept vitrine existante, n'est pas jugée lourdement impactante pour l'aspect général de la façade ;

Considérant que cette partie de la devanture est rendue opaque ; que le panneautage projeté s'accorde avec les couleurs identitaire du gestionnaire des points cash, soit noir et jaune ; que, si le service de l'urbanisme émet un avis réservé sur l'intégration du projet par rapport à l'aspect architectural existant de la façade, une plus grande partie des vitrines sont maintenues ouvertes et transparentes, préservant l'attractivité du commerce ; que la proposition est dès lors acceptable ;

Considérant que la pose de trois enseignes est également envisagée à proximité directe des deux distributeurs ; que le sticker (renseigné n°3 sur les plans), installé sur la pierre de façade, n'est par

contre pas jugé nécessaire et/ou urbanistiquement justifié ; qu'il y a lieu de le supprimer de la proposition ;

Considérant également que le bas de l'enseigne perpendiculaire se situe, d'après les plans fournis dans le dossier, à moins 2m70 du niveau fini du trottoir ; que cela déroge à l'art.37 du Titre VI du RRU ;

Considérant que les enseignes peuvent aussi être placées au-dessus de la baie comme plus traditionnellement ce qui serait plus conforme au Titre VI du RRU, art.37 ; qu'il y a dès lors lieu de placer de façon harmonieuse les 2 enseignes restantes entre le sommet de la baie et le dessous du balcon ou éventuellement de supprimer l'enseigne perpendiculaire sans déplacer l'enseigne parallèle ;

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 du 12/06/2026 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Supprimer le sticker (renseigné comme enseigne n°3) de la proposition ;
- Placer de façon harmonieuse les 2 enseignes restantes entre le sommet de la baie et le dessous du balcon ou éventuellement : supprimer l'enseigne perpendiculaire sans déplacer l'enseigne parallèle

Article 2

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

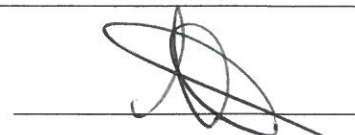
- Veiller à prévoir un aménagement réversible ainsi que le retour à un seul et unique espace commercial, conforme à l'origine, en cas de disparition du point cash ;
- Veiller à une hauteur conforme à l'article 15 du Titre IV du RRU pour la hauteur des claviers des appareils de distribution de billet ;

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

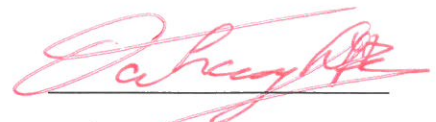
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

