

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38968

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 01/07/2025

2. Dossier PU-38968 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	CARREFOUR BELGIUM S.A. - Madame Ye Feng
<u>LIEU</u>	AVENUE JEAN DUBRUCQ 98A
<u>OBJET</u>	la modification de la façade avant et la pose d'enseignes
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – CRU « Autour de Simonis »
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	/
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- 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 CARREFOUR BELGIUM S.A., représentée par Madame Ye FENG pour la modification de la façade avant et la pose d'enseignes, **Avenue Jean Dubrucq 98A** ;

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)

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

Vu le permis d'urbanisme PU-33172, délivré en date du 19/09/2003, pour le changement d'affectation d'un immeuble industriel en surface commerciale au rez-de-chaussée et 19 logements aux étages avec parking pour 19 emplacements ainsi que la rehausse de 2 niveaux ;

Vu le permis d'urbanisme PU-33601, délivré en date du 11/03/2005, pour la modification d'un permis d'urbanisme PU-33172, délivré le 19/09/2003, en réaménageant des logements et en fermant des baies

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » ;

Considérant que la demande porte sur la modification de la façade avant et la pose d'enseignes ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble commercial de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée et de quatre étages ; qu'il est légalement affecté à une surface commerciale pour le rez-de-chaussée avant (300 m²), un parking pour l'arrière et 19 logements aux étages ;

Considérant que l'actuelle demande ne porte que sur le rez-de-chaussée commercial ; que le demandeur, locataire de la surface, vise l'aménagement d'un nouveau supermarché de type « Carrefour Express » ; qu'il sollicite une modification de la façade avant ainsi que l'installation d'enseignes et de vinyles ;

Considérant que l'espace a, pendant plusieurs années, été occupé par un centre médical ; que celui-ci était installé infractionnellement sans permis d'urbanisme ; que la nouvelle proposition d'occupation correspond à la situation légale du bien, délivrée dans le PU-33172 ; que cette partie de la demande ne requiert dès lors pas d'autorisation particulière ;

Considérant que les plans reprennent, d'abord, la modification d'une des deux portes d'accès ; que le demandeur envisage le placement d'une porte coulissante automatisée ; que celle-ci présente dès lors une division différente de la seconde porte maintenue en place ;

Considérant que la commission de concertation souligne toutefois une composition de façade très symétrique ainsi que des profilés de châssis acier en H, assez caractéristiques, pour les deux portes ; que le bien se situe également en ZICHEE et qu'une perte de cohérence architecturale n'apparaît pas souhaitable ; qu'il y a dès lors lieu de soit préserver les deux portes existantes, soit prévoir un remplacement aussi des deux éléments ;

Considérant que, si le choix est fait de remplacer les deux portes existantes, le choix de la couleur, du matériaux et des profilés (épaisseur, type, etc.) sont importants pour un accord avec l'existant et une intégration harmonieuse au reste de la façade ; qu'il y a lieu d'en fournir les détails et fiches techniques ;

Considérant que la demande porte ensuite sur l'installation de plusieurs vinyles ; que ceux-ci sont présentés de type « effet sablé » ou « vert translucide avec impressions blanches » ; que ces derniers reflètent un certain nombre d'informations qui peuvent être apparentées, de par leur nombre important, à de la pollution visuelle ; que celle-ci n'est pas souhaitable en ville, encore moins dans les quartiers résidentiels ;

Considérant que la façade concernée par la demande ne revêt pas, non plus, une typologie spécialement commerciale ; qu'elle ne dispose par exemple d'aucune vraie vitrine ; que la transparence sur l'espace public apparaît pourtant comme la base d'une relation avec le client et que, dans cette optique, il y a lieu de revoir l'aménagement intérieur pour pouvoir maintenir les deux baies latérales, en plus des deux centrales, en transparence ;

Considérant qu'une coordination des vinyles devra également être réfléchie et proposée en fonction du choix fait pour les deux portes d'accès ;

Considérant que l'apposition des vinyles est aussi limitée aux vitrages ; que la commission de concertation demande une intégration des horaires/ouvertures, en lettrages découpés, directement sur le vitrage de la porte d'accès plutôt que sur la pierre bleue de la façade ;

Considérant que, en ce qui concerne enfin les enseignes, il y aurait davantage lieu de rendre aussi symétrique, par rapport aux deux fenêtres latérales, l'installation des deux éléments perpendiculaires ;
Considérant que le demandeur sollicite aussi la pose d'une enseigne parallèle sur structure suspendue et décalée par rapport au châssis ;

Considérant que le placement de l'ensemble des enseignes et vinyles doit également être pensé de manière symétrique ; qu'ils participent aussi au maintien d'une cohérence sur la façade ;

Considérant que, au-delà des modifications de la façade, la commission de concertation s'interroge sur les nuisances, notamment dues aux livraisons, que peuvent induire ce type de commerce ; qu'il y a lieu de mettre en place toutes les modalités nécessaires ;

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 :

- Choisir, pour le maintien d'une cohérence architecturale, entre soit préserver les deux portes existantes, soit prévoir un remplacement des deux éléments ;
- Dans le cas d'un choix de remplacement des deux portes, fournir les détails et fiches techniques qui précisent la couleur, le matériaux et les profilés des nouvelles menuiseries en accord avec l'existant ;
- Adapter l'aménagement intérieur pour assurer le maintien de la transparence, via les deux baies latérales et les deux baies centrales, avec l'espace public ;
- Assurer une proposition globale symétrique au niveau du placement des enseignes et vinyles, également fonction du choix fait pour les deux portes d'accès ;
- Intégrer l'information des horaires/ouvertures, en lettrages découpés, directement sur le vitrage de la porte d'accès (plutôt que sur la pierre bleue de la façade) ;
- Revoir le positionnement des deux enseignes perpendiculaires pour une symétrie par rapport aux deux baies latérales ;

Article 2

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

- Assurer un flux des livraisons (horaires, stationnement, fréquence, bruit, etc.) sans nuisance pour le voisinage ;

DELEGUES

SIGNATURES

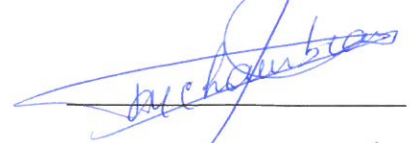
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

