

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38463

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 15/10/2024

### 13. Dossier PU-38463 - np

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <u>DEMANDEUR</u>           | <b>LARA HOME</b>   |
| <u>LIEU</u>                | <b>CHAUSSÉE DE NINOVE 237</b>  |
| <u>OBJET</u>               | Changer l'affectation d'un garage en magasin de meubles (mise en conformité)   |
| <u>ZONE AU PRAS</u>        | espaces structurants, points de variation de mixité, liserés de noyau commercial, zones d'habitation   |
| <u>ENQUETE PUBLIQUE</u>    | du 11/09/2024 au 10/10/2024 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu   |
| <u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u> | - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)<br>- 31) Etablissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1.250 m <sup>2</sup> et 5.000 m <sup>2</sup> , exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur<br>- application de la prescription particulière 22.2. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 1000 et 2500 m <sup>2</sup> en liseré de noyau commercial)<br>- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) |

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 **LARA HOME** concernant la régularisation du changement d'affectation d'un garage en magasin de meubles ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 24/09/2024 au 08/10/2024** ainsi qu'à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- 31) Etablissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1.250 m<sup>2</sup> et 5.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur
- application de la prescription particulière 22.2. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 1000 et 2500 m<sup>2</sup> en liseré de noyau commercial)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/09/2024 qui comporte des conditions qui peuvent engendrer des modifications en plans, notamment :

*«6. L'ensemble de la surface commerciale doit être décomposée en compartiments indépendants permettant de limiter la propagation d'un incendie et des fumées qu'il produit. Les compartiments sont (à minima) les suivants : 1. Les stocks situés au niveaux R+1, R+2 et R+3 de l'immeuble à front de rue et incluant le monte-charge (non compartimenté). Ce compartiment est accessible depuis le rez-de-chaussée extérieur via le monte-charge et depuis le rez-de-chaussée intérieur via un escalier. Superficie approximative : 245 m<sup>2</sup>. 2. Les deux bureaux et les caves, situés respectivement au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble à front de rue. Ce compartiment est accessible depuis le rez-de-chaussée extérieur via une porte donnant sur l'allée. Superficie approximative : 100 m<sup>2</sup>. 3. Un local technique, situé dans l'immeuble en front de rue au R+1 (attenant au monte-charge). Ce compartiment est accessible depuis le R+1 du Showroom (dans la partie située le long de l'allée pour véhicules). Superficie approximative : 7 m<sup>2</sup>. 4. La surface de vente au détail (showroom) se situant au rez-de-chaussée sur toute la surface de la parcelle arrière et la moitié de l'immeuble situé le long de l'allée pour véhicule, et au R+1 sur une surface limitée de la parcelle arrière (300m<sup>2</sup>) et la moitié de l'immeuble situé le long de l'allée pour véhicule. Superficie approximative : 1700 m<sup>2</sup>. L'ensemble de ces compartiments doivent être séparés entre eux et des autres parties du bâtiment par des parois et planchers présentant EI 60 et des portes de classe EI 30 à fermeture automatique. »*

*«13. La surface de vente au détail (showroom) doit disposer de deux voies d'évacuation distinctes tant au rez-dechaussée qu'au R+1. L'entrée/sortie principale peut faire office de voie d'évacuation principale. La seconde voie d'évacuation doit être une porte donnant directement vers l'extérieur depuis la surface commerciale. Le Service d'Incendie préconise le percement d'une porte au rez-de-chaussée de l'immeuble situé le long de l'allée pour véhicules, à proximité de l'escalier menant au R+1. Cette porte pourra de ce fait constituer une voie d'évacuation directe de l'étage également en empruntant l'escalier précité. À noter que la zone de déchargement située à cet endroit devrait par conséquent être déplacée afin de laisser le passage libre en cas d'évacuation. »*

#### Contexte :

Considérant que le paysage urbanistique au sein de l'aire géographique est de nature hétérogène ;  
 Considérant que la plupart des bâtiments dans ce périmètre ont été construits dans la première moitié du 20e siècle ;

Considérant qu'on constate un alignement général des bâtiments par rapport à la voirie publique, mais que quelques bâtiments (commerces) se situent en retrait, de manière à pourvoir des emplacements de parking à leur clientèle ;

Considérant que les bâtiments présentent des gabarits variables, allant du simple rez-de-chaussée à des immeubles de six étages ;

Considérant que la typologie des constructions est également variée, tant en matériaux (façades en briques, béton, enduit, etc.) qu'en couleurs (brun, blanc, gris, beige, etc.) ;  
Considérant que dans les environs du projet, la Chaussée de Ninove est une rue commerçante ;  
Considérant que la plupart des rez-de-chaussée sont en effet occupés par des commerces, tandis que les étages supérieurs sont affectés au logement ;  
Considérant que le bâtiment concerné par le projet date du début du 20e siècle ;  
Considérant que le terrain a une superficie totale de 1.487 m<sup>2</sup> ;  
Considérant qu'il est composé de deux volumes perpendiculaires ;  
Considérant que le volume à front de rue occupe une surface au sol de 198 m<sup>2</sup> et comprend un rez-de-chaussée, deux étages et des combles aménagés ;  
Considérant que le volume en fond de parcelle couvre une surface de 1.037 m<sup>2</sup> et est composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage ;  
Considérant qu'une cour extérieure, revêtue de klinkers, comprend 3 places de stationnement, ainsi qu'une allée reliant la zone de stationnement à la voirie ;  
Considérant que la superficie de plancher de l'ensemble est de 1.974 m<sup>2</sup> ;  
Considérant que le taux d'imperméabilisation du projet est de 100 % ;

#### **Situation projetée :**

Considérant que la demande vise à régulariser les travaux de rénovation et le changement d'affectation d'activité productive (garage) en grand commerce spécialisé (magasin de meubles) ;  
Considérant que les murs existants ont été conservés lors de la rénovation ;  
Considérant que la façade côté rue a été couverte d'enduit de teinte grise, tandis que les façades entourant la cour extérieure ont été couvertes de panneaux de teinte gris clair ;  
Considérant que des châssis en PVC blanc ont été placés aux fenêtres ;  
Considérant que la corniche de la façade avant a été peinte en blanc ;  
Considérant qu'une porte de garage coulissante en PVC gris donne accès à la cour extérieure et au bâtiment ;  
Considérant que le rez-de-chaussée à rue est occupé par des bureaux ;  
Considérant que la zone commerciale accessible aux clients (showroom sur les plans) est aménagée au rez-de-chaussée et au 1er étage du bâtiment arrière et s'étend en partie au rez-de-chaussée et au 1er étage du bâtiment avant ;  
Considérant que le 2ème étage et les combles du bâtiment avant sont des espaces de stockage ;  
Considérant que l'entrée du commerce se fait depuis la cour ;  
Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une zone de (dé)chargement pour les livraisons et trois places de stationnement pour la clientèle dans la zone de cour et jardin ;  
Considérant qu'une enseigne parallèle et une perpendiculaire ont été placées ; que l'enseigne parallèle prend place sur la largeur totale de la façade ;  
Considérant que la couverture de la toiture du bâtiment arrière a été remplacée ;

#### **Motivation :**

##### **Affectation**

Considérant qu'en liseré de noyau commercial, la superficie de plancher affectée au commerce est limitée, par projet et par immeuble, à 1.000 m<sup>2</sup> ;  
Considérant que l'augmentation de cette superficie jusqu'à 2.500 m<sup>2</sup> ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ;  
Considérant qu'en zone d'habitation, la continuité du logement doit être assurée dans le liseré de noyau commercial ;  
Considérant que le projet s'inscrit bien dans la vocation commerciale du quartier en convertissant le garage/atelier en commerce de meubles, et qu'il est entouré de plusieurs enseignes similaires ou complémentaires, augmentant l'attrait de cette zone pour la clientèle ;

### **Volumétrie, toiture et matériaux**

Considérant que les volumes et gabarits du bâtiment ont été conservés lors de la rénovation ;  
Considérant que le revêtement de la toiture des ateliers arrière a été remplacé sans engendrer de rehausse significative, et que les murs mitoyens ne sont pas rehaussés ;  
Considérant que la toiture est de teinte claire, ce qui permet de réduire les effets d'« îlot de chaleur » ;  
que dans le cadre du changement d'affectation, il y a lieu d'améliorer la conformité à la réglementation en vigueur en végétalisant les toitures plates ;

### **Stationnement, logistique et livraisons**

Considérant que le projet prévoit trois places de stationnement pour la clientèle dans la cour intérieure, accessibles uniquement durant les heures d'ouverture du magasin ;  
Considérant qu'aucune place n'est fournie pour les employés ni spécifiquement pour les personnes à mobilité réduite (PMR), que dans le cadre du changement d'affectation, il y a lieu d'améliorer la conformité en intégrant des emplacements pour les PMR ;  
Considérant que, selon le rapport d'incidence, la rue présente un niveau de saturation élevé en emplacement de stationnement, et que la plupart des visiteurs se garent dans la rue avant de venir à pied au magasin ;  
Considérant que l'allée permettant d'accéder aux places de stationnement mesure 4,3 m de large, ce qui ne permet pas le croisement de véhicules ;  
Considérant que plusieurs livraisons ont lieu chaque semaine en fonction des besoins du magasin, à l'aide d'un fourgon ;  
Considérant qu'une zone de livraison est prévue dans l'allée extérieure, à proximité du monte-charge, pour faciliter la manipulation des marchandises ;  
Considérant qu'un parking plus grand est situé à l'arrière de la parcelle, avenue Joseph Baeck, il y a lieu d'étudier la possibilité d'aménager les emplacements de stationnement à cet endroit pour réduire l'impact du stationnement des clients sur la voirie et optimiser l'espace de la cour pour les livraisons et l'accès piéton ;

### **Enseignes et façade**

Considérant que l'enseigne parallèle, panneau compris, déroge à l'article 36 du Titre VI du RRU en ce qu'elle dépasse les 2/3 de la largeur de la façade et s'étend jusqu'à la limite mitoyenne, alors qu'un retrait minimum de 50 cm devrait être respecté ;  
Considérant que l'enseigne doit être mieux intégrée à la façade et conforme au RRU, ne dépassant pas les 2/3 de la largeur de la façade, avec un retrait de 50 cm par rapport à la limite mitoyenne de gauche, et ne débordant pas au-delà de la façade du côté droit, sauf si elle est harmonieusement intégrée avec la grille d'entrée ;  
Considérant que la façade a été repeinte, il est regrettable que les seuils et le soubassement en pierre bleue aient également été peints ; il y a lieu de décaper les éléments en pierre bleue pour restaurer leur aspect d'origine ;  
Considérant que la porte d'accès à l'entrée cochère est esthétiquement inadaptée, il serait préférable de prévoir une grille offrant une certaine perméabilité visuelle vers l'intérieur de l'îlot, améliorant ainsi la visibilité du commerce ;

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

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 19/09/2024 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Végétaliser les toitures plates afin de réduire l'impact environnemental et de se conformer à la réglementation en vigueur ;
- Mettre en conformité les enseignes afin de respecter les prescriptions du RRU, notamment en limitant leur taille à 2/3 de la largeur de la façade et en respectant un retrait de 50 cm par rapport à la limite mitoyenne ;
- Ajouter un emplacement de stationnement pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ;
- Étudier la possibilité d'aménager les emplacements de stationnement à l'arrière de la parcelle, avenue Joseph Baeck, afin de réduire l'impact du stationnement des clients sur la voirie et d'optimiser l'espace de la cour pour les livraisons et les piétons ;
- Respecter les normes relatives à l'accessibilité du bâtiment pour les personnes à mobilité réduite ;

Article 2

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

- Décaper les éléments en pierre bleue pour restaurer leur aspect original, conformément aux matériaux d'origine ;

*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.*

*La dérogation au règlement régional d'urbanisme concernant :*

*Titre I, art. 13 – surface perméable*

*est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



