

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39190

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 24/02/2026

3. Dossier PU-39190 - mp

<u>DEMANDEUR</u>	BATOPIN S.A. Monsieur Tim WYNS
<u>LIEU</u>	RUE OSSEGHEM 51
<u>OBJET</u>	La modification de l'affectation d'un espace commercial (horeca – 79 m ²) en un point CASH automatisé et un espace de stockage, la modification de la façade au niveau du rez-de-chaussée, ainsi que l'installation de deux enseignes perpendiculaires et de deux enseignes parallèles.
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones de forte mixité
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 03/02/2026 au 17/02/2026 – pas de remarques
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - dérogation à l'art.9 du titre I du RRU (rez-de-chaussée - accès distinct et aisé vers les étages) - 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) - 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 la modification de l'affectation d'un espace commercial (horeca – 79 m²) en un point CASH automatisé et un espace de stockage, la modification de la façade au niveau du rez-de-chaussée, ainsi que l'installation de deux enseignes perpendiculaires et de deux enseignes parallèles, **Rue Osseghem 51** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 03/02/2026 au 17/02/2026** et à l'avis de la **commission de concertation** pour les motifs suivants :
- 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) ;

- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- dérogation à l'art.9 du Titre I du RRU (rez-de-chaussée) ;
- 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 l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du **15/02/2026** ;

Considérant que le bien se situe en **zone de forte mixité** et **zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement** (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le projet se situe au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport comprenant un commerce au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages supérieurs ; que le bien est implanté à l'angle de deux voiries et bénéficie, à ce titre, d'une visibilité accrue ; que le commerce dispose d'un accès indépendant situé à l'angle de l'immeuble ; que le rez-de-chaussée développe une superficie totale de 79m² et était initialement affecté à une activité horeca de type café ;

Considérant que la demande porte sur la modification de l'affectation de cet espace commercial (horeca – 79m²) en un point CASH automatisé et un espace de stockage, la modification de la façade au niveau du rez-de-chaussée, ainsi que l'installation de deux enseignes perpendiculaires et de deux enseignes parallèles ;

Considérant que cette demande ne prévoit aucune modification du volume du bâtiment ;

Considérant que le projet prévoit le réaménagement d'une partie de l'espace commercial, soit une superficie de 30m², en un point CASH automatisé accessible aux utilisateurs uniquement depuis la voie publique; que les distributeurs automatiques seraient installés dans les baies existantes en façade et que la porte d'entrée actuelle située à l'angle serait transformée en porte de service ; que des panneaux opaques seraient placés autour des distributeurs et qu'un film opaque serait apposé sur la porte de service ; que ces aménagements auraient pour effet de rendre l'ensemble des vitrines aveugles, modifiant de manière significative la perception et l'animation du rez-de-chaussée et contrevenant ainsi à l'article 9 du Titre I du RRU relatif aux façades aveugles ; que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que cette opacification supprime toute interaction visuelle entre le local et l'espace public, au détriment de la transparence, de l'animation commerciale et du contrôle social naturel de la rue ; que le projet est dès lors soumis à la prescription particulière 4.5.1° du PRAS relative aux modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions ; que l'immeuble d'angle, de par sa position, joue un rôle actif et particulièrement visible dans le tissu urbain et que la création d'une façade aveugle compromet cette fonction ; que l'animation ainsi que la perception de l'espace public s'en trouvent modifiées de manière défavorable ;

Considérant que le reste de la surface du rez-de-chaussée, soit 49m², serait transformé en espace de stockage pour le propriétaire, usage comme dépôt professionnel non autorisé selon le PRAS ; que si cette surface devait être considérée comme étant de l'usage privé, elle serait intégrée à la surface habitable, entraînant ainsi une réduction de la surface commerciale active dans une zone où le maintien des activités commerciales est primordial ; que cette transformation n'est donc pas souhaitable ;

Considérant que le bien se situe dans une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et que la façade doit dès lors faire l'objet d'une attention particulière ; que les interventions prévues, telles que l'agrandissement des ouvertures et l'opacification des vitrines, portent atteinte à l'esthétique générale du bâtiment ;

Considérant que les châssis en bois existants aux étages ont été remplacés par des châssis en PVC et que la façade a été peinte en gris foncé sans autorisation préalable ; que ces interventions ne sont pas souhaitables ; qu'il est dès lors nécessaire de restituer la façade dans son état d'origine, notamment en prévoyant des châssis en bois et en repeignant la façade en blanc.

Considérant que la demande prévoit l'installation de deux enseignes parallèles et de deux enseignes perpendiculaires ; que celles-ci répondent respectivement aux articles 36 et 37 du Titre VI du RRU ; que le projet déroge toutefois à l'article 34 du Titre VI du RRU dans la mesure où les dispositifs publicitaires prévus au droit des baies masquent plus de 50% des vitrines commerciales ; que cette configuration réduit l'interaction visuelle avec la voie publique et porte atteinte à la qualité urbaine, rendant ainsi cette dérogation inacceptable ;

Considérant que, pour l'ensemble de ces raisons, le projet ne répond pas aux principes d'un bon aménagement urbain ; qu'il réduit de manière significative la surface d'activité commerciale dans une zone fortement mixte ; qu'il altère la relation entre le commerce et l'espace public, qu'il modifie de façon négative l'esthétique et le rôle urbain de l'immeuble d'angle, et qu'il ne respecte pas les prescriptions du RRU et du PRAS ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes, **d'émettre un AVIS DÉFAVORABLE UNANIME sur le projet.**

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



