

Fiche d'information : L'amélioration des devantures commerciales

Comment valoriser sa devanture et l'image de son commerce ?

Bien souvent les demandes de permis d'urbanisme concernant des commerces se limitent à un réaménagement intérieur ou à un changement d'affectation sans modification des surfaces et des volumes du bien.

Souvent aussi les modifications des devantures commerciales se font sans autorisation (dégradation des façades, modification des châssis non uniforme, atteinte au patrimoine, ...)

C'est là autant d'occasions manquées de mettre son bien en valeur en respectant quelques règles simples qui permettent une conservation et une amélioration du cadre bâti de la commune et une revitalisation des noyaux commerciaux.

Bon nombre d'améliorations de façades peuvent être réalisées sans procédure longue de demande de permis d'urbanisme. L'entretien et la rénovation à l'identique ne nécessite aucune autorisation préalable.

Toutefois toute modification de la façade avant doit faire l'objet d'une demande de permis. Un intérêt tout particulier sera porté aux biens situés en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) c'est-à-dire principalement le cœur ancien de la commune.

Les devantures commerciales doivent s'intégrer au cadre bâti et au patrimoine ; celles-ci participent à l'animation commerciale et visuelle de la rue.

L'objectif de la fiche d'information est d'accompagner le demandeur et le concepteur au démarrage de son projet afin de

- Préserver et /ou améliorer la **qualité de vie** dans les quartiers par l'amélioration du cadre bâti environnant.
- Contribuer au respect et à la préservation du **patrimoine bâti** de qualité, en informant sur les possibilités de primes à la rénovation et à l'embellissement de façades et en visant l'amélioration visuelle du cadre bâti à rue.
- Revitaliser les noyaux commerciaux.
- Permettre la délivrance plus rapide des autorisations.

Il est essentiel de vérifier, dès le démarrage du projet, l'adéquation entre le programme envisagé et la réglementation. **Dès l'établissement de l'avant-projet, le service de l'urbanisme est disponible pour analyser l'esquisse proposée et vérifier si les fonctions, les enseignes, ... envisagées correspondent aux normes et prescriptions applicables au projet.**

Le Service de l'Urbanisme propose, le lundi après-midi, sur rendez-vous, une permanence technique où vous pouvez présenter votre projet et poser toutes vos questions.

Cette permanence technique se déroule au guichet de l'Urbanisme - rue du Comte de Flandre, 20 à 1080 Bruxelles
Vous serez accueilli par un architecte – technicien du Service de l'Urbanisme.



Quelles sont les lignes de conduites à suivre ?

Améliorer la façade dans son ensemble :

- **Restaurer ou rénover la façade avant dans son ensemble** et ne pas se limiter au rez-de-chaussée commercial. (remise en peinture au minimum). L'amélioration globale de la façade améliore l'image positive du commerce et l'attractivité du noyau commercial.
- **Conserver et restaurer les éléments d'origine** (éléments patrimoniaux, devantures en bois, vitraux, porte en bois et quincaillerie d'origine, ...) pour les façades présentant des caractéristiques remarquables.
- Eviter la multiplication des **teintes et des matériaux**. Choisir des teintes complémentaires pour la façade, le soubassement et les châssis. Eviter les teintes trop vives ou criardes. Limiter le nombre de couleurs en prenant en compte aussi la teinte des enseignes et de la devanture. Unifier les types et matériaux de menuiseries.
- Tenter, au maximum, de **conserver l'affectation commerciale** existante (de droit). La modification de l'affectation d'un commerce en logement ne sera pas acceptée si la devanture présente une qualité remarquable, si la façade est difficilement adaptable à une autre fonction ou si le bien se situe en liseré de noyau commercial

Améliorer la qualité de la vitrine :

La devanture commerciale :

- Lors de projet de recomposition de devantures commerciales, il est conseillé d'installer prioritairement la vitrine dans le plan de la façade et de prévoir une allège (+/-70cm) pour la vitrine (en pierre ou par la création d'une base pleine au châssis de la devanture) Cela permet de créer une base continue au bâtiment et de rythmer la façade. L'amélioration de l'esthétique de la façade dans son ensemble améliore la perception du commerce et son attractivité.
- Intégrer le caisson à volet à l'intérieur. Positionner le volet ajouré de préférence derrière la vitrine afin de préserver l'attrait de la boutique durant les heures de fermetures
- Limiter la devanture commerciale et les enseignes au rez-de-chaussée
- Le revêtement de façade du rez-de-chaussée est traité au moyen de matériaux nobles de qualité (pierre bleue, bois travaillé, ...). Des projets plus contemporains respectant le rythme d'origine des façades peuvent être proposés (profilé métallique fin de type industriel, verre sérigraphié, carrelage...) mais nécessite des études de détail plus approfondies. La mise en œuvre doit être soignée.
- La vitrine (et les fenêtres) ne peut être obturée par du stockage, placement de mobilier ou de panneaux à l'intérieur et à l'extérieur.

Les enseignes :

- Les enseignes respectent strictement le RRU. Les enseignes parallèles à la façade sont envisagées en priorité. Bien souvent, en raison de l'implantation du commerce sur une place ou le long d'une voirie large, l'enseigne parallèle suffit à assurer une visibilité optimale. La multiplication d'enseigne est également à éviter afin d'assurer une bonne lisibilité ; pour cela, une enseigne simple et sobre suffit.
- L'enseigne perpendiculaire, limitée à 1 par façade, doit être justifié pour des raisons de visibilité et placée à hauteur du bandeau (enseigne parallèle). L'installation d'enseigne perpendiculaire est limitée aux grands axes commerciaux.
- Les enseignes et la devanture ne peuvent masquer les éléments décoratifs de la façade (moulurations, bandeaux, consoles de balcons, ...)

Les techniques :

- Les évacuations de hotte ou autres conduits techniques ainsi que les caissons de conditionnement d'air ne peuvent pas être appliqués en façade avant. Les paraboles ne sont pas autorisées en façade avant.
- Les stores, auvents ou marquises participent à la composition de la façade. Leur placement doit être justifié par l'ensoleillement et le type de commerce. (il n'y a pas lieu d'installer de stores sur une façade plein Nord).

L'accessibilité :

- Veiller à conserver ou améliorer l'accessibilité PMR. Dans le cas d'un nouveau commerce, l'accessibilité PMR doit être assurée. Le projet doit respecter le titre IV du RRU.
- Dans le cas de commerces avec consommation sur place (snack, salon de thé, restaurant, ...) des toilettes doivent être mises à dispositions de la clientèle. Les sanitaires prévus doivent être accessibles via un sas, et ce aussi pour les personnes à mobilité réduite (PMR).

Garantir la compatibilité du commerce avec le logement :

- L'accès distinct pour les logements des étages doit être maintenu ou recréer. Un accès via un sas avec accès latéral dans le commerce est accepté uniquement dans le cas de façades très étroites de moins de 6m conformément à l'art. 9 du titre I du RRU.
- Limiter les nuisances de bruits et d'odeur pour les logements en intégrant les conduits d'évacuation des hottes au sein du bâtiment.



Composition d'une devanture commerciale :

Principes de base pour une vitrine et des enseignes efficaces



Les devantures remarquables sont à conserver.



L'agence ATRIUM : un partenaire privilégié

Des conseils et des aides à la réalisation de votre commerce peuvent être obtenues auprès de l'Agence Régionale 'ATRIUM' et via l'antenne locale de votre quartier commerçant. N'hésitez pas à les contacter.

Antenne Ouest :

Boulevard Léopold II, 184D

1080 Molenbeek

02 414 63 10



La réglementation :

Toute demande de permis d'urbanisme doit répondre aux prescriptions du PRAS (Plan régional d'affectation du sol), du RRU (règlement régional d'urbanisme), ainsi qu'éventuellement si le bien se situe dans des limites particulières, aux prescriptions d'un PPAS (plan particulier d'affectation du sol) et d'un Permis de Lotir.

Le **PRAS** démographique détaille entre autres les surfaces autorisables pour chaque affectation selon la zone où il se trouve : commerce, équipement, bureau, ... Le PRAS indique des maxima qu'il n'y a pas moyen de dépasser.

Le **RRU** développe en différents chapitres les caractéristiques des constructions et de leurs abords, les normes d'habitabilités des logements, les normes de stationnements, etc.

Le RRU et le PRAS sont entièrement consultable en ligne sur <http://www.urbanisme.irisnet.be>

Si l'immeuble est situé en **Z.I.C.H.E.E.** (Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol), la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger.

Si le bien se situe dans les limites du **P.P.A.S.** (plan particulier d'affectation du sol) ou dans le périmètre d'un **permis de lotir**, il est nécessaire de vérifier les prescriptions précises auprès du service de l'urbanisme. Les prescriptions sont consultables au guichet du service tous les jours ouvrables, sans prise de rendez-vous préalable.

De plus, l'**arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelloise du 12 décembre 2002** relatifs au changement d'utilisation soumis à permis d'urbanisme liste les types de commerces soumis à une demande de permis d'urbanisme préalable à toute exploitation et ce même si il s'agit déjà d'une surface commerciale existante.

Il s'agit des commerces suivants « *un restaurant, un snack, une friterie, un débit de boisson, un café, ou tout autre commerce où il y a possibilité de consommer sur place, boissons ou nourriture, une boîte de nuit, un dancing, une salle de jeux, un luna-park, une salle de fêtes ou de spectacles, une vidéothèque, un cinéma, une salle pour spectacles de charme, un commerce de nuit, des peepshows, un sex-shop, des carrées, un club privé, une wasserette, une station-service ou un commerce relatif à des véhicules motorisés, un commerce de type phone shop, à savoir, un commerce de service fournissant, à titre principal, l'accès aux outils de télécommunication tels que téléphonie ou Internet* »

Ces commerces seront en outre soumis à enquête publique pour évaluer si la nature du commerce est compatible avec l'habitat.

