

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38949

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/05/2025

9. Dossier PU-38949 - sk

| | |
|-------------------------|--|
| <u>DEMANDEUR</u> | CARREFOUR BELGIUM S.A. - Madame Ye FENG |
| <u>LIEU</u> | BOULEVARD LÉOPOLD II 68 - 72 |
| <u>OBJET</u> | la modification de la façade avant et des enseignes |
| <u>ZONE AU PRAS</u> | zone d'habitation - espace structurant - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – PPAS Léopold II C (34) |
| <u>ENQUETE PUBLIQUE</u> | / |
| <u>MOTIFS DE 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 des enseignes, **Boulevard Léopold II 68 – 72** ;

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 la façade et les enseignes ; 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-36533, délivré en date du 16/11/2015, pour le remplacement des enseignes ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du PPAS Léopold II C (34)

approuvé en date du 23/01/1992 et dans le périmètre du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » ;

Considérant que la demande porte sur la modification de la façade avant et des 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, quatre étages, une toiture à versants et un sous-sol ;

Considérant que la demande est introduite par le locataire du rez-de-chaussée ; que ce dernier exploite un commerce, de type Carrefour Express, qui reste inchangée (425m²) ; qu'il se situe sur un angle de rues (Léopold II / Espérance) ainsi que sur le principal nœud modal de la rue de Ribaucourt ;

Considérant que la première partie de la demande consiste à modifier légèrement l'aspect de la façade avant ; que le projet prévoit une remise en peinture de la partie basse de la façade (rez-de-chaussée/+1) dans un ton gris clair (RAL 7047) ; que l'urbanisme priorise d'abord de laisser apparents les matériaux nobles de construction mais que le demandeur n'en connaît pas la teneur ;

Considérant que, moyennant le résultat du sondage et la possibilité de peinture, la teinte envisagée (RAL 7047), s'approchant d'un effet pierre bleue, s'accorde positivement avec ses voisins de la rue de l'Espérance et des nombreuses pierres bleues existantes du boulevard Léopold II ;

Considérant ensuite que la proposition d'enseignes apparaît assez sobre ; qu'un panneau horizontal munis d'une simple ligne verte parcourt tout le profil de façade ; que deux petites enseignes perpendiculaires sont prévues aux extrémités (rue de Ribaucourt / blvd Léopold II) et qu'une enseigne parallèle en lettrage découpé surplombe la porte d'entrée commerciale ; que l'ensemble respecte le Titre VI du RRU et s'accorde avec les remarques et/ou conditions du dernier permis délivré (PU-36533) ; que cette partie de la demande est dès lors acceptable ;

Considérant cependant que les vues 3D maintiennent aussi une apposition peu souhaitable de vinyles verts et translucides sur l'ensemble des vitrines ; que le demandeur justifie le besoin de cacher les rayonnages intérieurs mais que la commission de concertation regrette ce manque de connexion ou d'animation entre l'activité et l'espace public ; qu'elle s'interroge sur la possibilité de les limiter, idéalement en préservant l'une ou l'autre vitrines transparentes ou, au minimum, certaines seulement avec un vinyle opalin ; qu'elle encourage aussi à trouver un langage davantage respectueux par rapport à l'architecture des immeubles d'origine, notamment pour le bâtiment n° 66 du blvd Léopold II ;

Considérant que ces vinyles verts diffusent un nombre excessif d'informations qui s'apparentent à une pollution visuelle de l'espace public ; qu'il y a lieu de les limiter au strict minimum utile et nécessaire ;

Considérant enfin que les vues 3D projettent l'installation d'un autre vinyle, directement posé sur la façade, à droite de la porte d'entrée pour renseigner les modalités pratiques du commerce ; que, conformément aux conditions du PU-36533, il y a lieu de prévoir ces informations, idéalement en lettrages découpés ou de manière la plus discrète possible, directement sur la porte vitrée ;

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 :

- Renseigner la teneur du matériau d'origine, sous peinture, de la partie basse (rez-de-chaussée/+1) de la façade avant (validation nécessaire pour autoriser la remise en peinture) ;

- limiter l'apposition de vinyles sur les vitrines, idéalement en préservant l'une ou l'autre baies transparentes ou, au minimum, certaines seulement avec un vinyle opalin ;
- davantage respecter le langage architectural des immeubles d'origine, notamment pour le bâtiment n° 66 du blvd Léopold II en évitant d'office un vinyle vert et informatif, en privilégiant un vitrage transparent ;
- supprimer le vinyle des modalités pratiques apposé à droite de la porte d'entrée pour limiter les informations, idéalement en lettrages découpés ou de manière la plus discrète possible, directement sur la porte d'accès vitrée ;

Article 2

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

- Limiter le nombre d'informations transmises sur les vinyles verts au strict minimum utile et nécessaire ;
- Prendre toutes les précautions afin de ne pas provoquer de nuisances particulières pour le quartier et les logements voisins (déchets, odeur, stationnement sauvage, bruit, ...)

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



