

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38339

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/06/2023

8. Dossier PU-38339 - od

<u>DEMANDEUR</u>	NELSON CANAL S.A. Monsieur Jean-Paul PUTZ
<u>LIEU</u>	QUAI DU HAINAUT 41 - 43
<u>OBJET</u>	art 126 - l'extension d'une galerie d'art avec restaurant (musée MIMA) par la construction, au 2ème étage, d'un nouveau volume comprenant une salle polyvalente de 139m ² .
<u>ZONE AU PRAS</u>	espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones de forte mixité -
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 06/06/2023 au 20/06/2023 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire) - 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 NELSON CANAL S.A. représentée par Monsieur Jean-Paul PUTZ pour art 126 - l'extension d'une galerie d'art avec restaurant (musée MIMA) par la construction, au 2ème étage, d'un nouveau volume comprenant une salle polyvalente de 139m², Quai du Hainaut 41 - 43 ;

Considérant que la demande initiale portait sur l'extension d'une galerie d'art avec restaurant (musée MIMA) par la construction, au 2ème étage, d'un nouveau volume comprenant une salle polyvalente de 148m², quai du Hainaut 41 - 43 ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/09/2022 au 20/09/2022 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels);

- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions);

Considérant que la demande initiale a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants:

- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire) ;
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

Considérant que la demande initiale dérogeait, en outre, au :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne l'article 10 du Titre IV (portes intérieures) ;

Considérant qu'aucune remarque n'a été introduite lors de cette 1ère enquête publique ;

Vu l'avis défavorable unanime de la commission de concertation du 27/09/2022 relatif à la demande et dont la teneur suit :

*« Vu l'avis favorable conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 17/08/2022 ;
Vu le permis d'urbanisme PU-34958 délivré le 20/11/2011 pour la rénovation basse énergie des brasseries Belle-Vue en complexe hôtelier de 150 chambres ;
Vu le permis d'urbanisme PU-35234 délivré le 24/02/2012 pour réhabiliter partiellement les Brasseries Belle-Vue, démolir un bâtiment et construire un hôtel de 29 chambres ;
Vu le permis d'urbanisme PU-35721 délivré le 22/05/2013 pour la modification des façades du bâtiment de logements passifs - PU n° 34.958
Vu le permis d'urbanisme PU-36397 délivré le 5/10/2015 pour le changement d'utilisation d'un commerce en galerie d'art avec un restaurant, la création d'un escalier de secours en façade latérale ainsi que la création d'une nouvelle entrée ;*

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale reprend une galerie d'art avec restaurant (commerce avec cuisine et consommation sur place) ;

Considérant que la demande porte sur la construction, au 2ème étage, d'un nouveau volume comprenant une salle polyvalente de 148m² ; que d'un point de vue volumétrique, la nouvelle construction vient équilibrer l'aile droite par rapport à l'aile gauche, ce qui est positif ; qu'au sein de ce volume est prévu une salle polyvalente de 148m² qui sert d'extension à la galerie d'art ; qu'il est positif que le site se développe ; que la commission de concertation est favorable à la construction d'un étage supplémentaire permettant d'agrandir la galerie d'art ;

Considérant, néanmoins, que le volume est construit en décalage par rapport au bâtiment existant ; que le projet vient s'inscrire en saillie par rapport au volume existant ; que le volume dépassant s'inscrit en oblique par rapport au bâtiment existant et son alignement à rue ; que la profondeur du dépassement hors tout varie, en façade avant, entre 25cm et 1,90m et, en façade latérale, entre 45 cm et 2,20m, selon les mesures sur plan ; que l'élément en saillie en façade avant excède 1 m, ce qui déroge à l'article 10, §1 du Titre 1 du RRU ; que, de plus, l'élément construit en saillie en façade avant s'inscrit sur plus des 2/3 de la façade, ce qui déroge à l'article 10, §2 du Titre I du RRU ; que cette saillie est accentuée en façade avant et latérale par l'accroche d'une double peau ;

Considérant que le nouveau volume est habillé de panneaux acier lisses de couleur gris et qu'un large châssis en aluminium gris est placé en façade avant ; que la présence d'une large baie vers la ville est très positif car cela permet plus de lien entre la galerie d'art et la ville ; que ce volume est enveloppé en partie avant et latérale d'une 2ème peau en métal déployé de couleur blanche ; que cette double peau n'est pas verticale mais que sa partie haute se déporte vers l'avant, ce qui accentue le décalage du volume par rapport au bâtiment existant ;

Considérant que le projet concerné par la demande fait partie de l'ancien site industriel des brasseries « Belle-Vue » ; que ce site inscrit à l'inventaire a déjà fait l'objet par le passé de plusieurs rénovations et extensions ; que les extensions construites sur le site sont déjà fort présentes et résolument contemporaines ; que la façade du nouveau bâtiment autorisé en 2011 à droite du site est revêtue d'un enduit blanc et de panneaux métalliques blanc perforés de formes rectangulaires ; que la façade du nouveau bâtiment autorisé en 2012 à gauche du site est revêtue de panneaux de fibres minérales de différentes teintes de gris clair soulignés par des creux aux teintes rouge et orange ; que ces 2 bâtiments ont des garde-corps en verre ; que le dossier ne dispose pas d'une vue de l'ensemble des façades visibles depuis le canal permettant d'apprécier l'intégration de la nouvelle extension par rapport au voisinage, ce qui est regrettable ;

Considérant que le nouveau volume proposé présente des éléments en saillie et une façade couverte d'une double peau oblique ; que le projet propose une nouvelle gamme de matériau de façade différente de ce qui est déjà présent sur le site ; que le bâtiment sur lequel est posé l'extension a une esthétique fragile ; que le volume proposé s'impose trop fort sur celui-ci ; qu'en outre ce projet apporte un nouvel élément fort marqué sur ce site historique et remarquable de la commune, ce qui déforce les éléments déjà présents sur celui-ci et le site en lui-même ; qu'il y a lieu de revoir l'expression architecturale du nouveau volume afin de proposer un projet plus discret qui s'intègre mieux dans l'esthétique globale du site et dont la composition et les matériaux s'harmonisent avec ceux déjà présents sur le site ; qu'il serait utile de fournir une vue de l'ensemble des façades visibles depuis le canal afin d'apprécier l'intégration de la nouvelle extension par rapport au site ;

Considérant que la nouvelle salle polyvalente prévue a pour vocation d'être accessible à tous ; qu'il n'y a pas de mur de minimum 50 cm dans le prolongement de la porte d'accès à la salle, du côté de la poignée, ce qui déroge à l'article 10 du Titre IV du RRU ; qu'il conviendrait dès lors de revoir le dessin des portes d'accès de la nouvelle salle afin de se conformer à l'article 10 du Titre IV du RRU ;

Considérant que le projet prévoit de rendre la totalité de la nouvelle toiture plate de l'extension, soit 180m², accessible au public ; que cette toiture est en effet adjointe à la terrasse existante au 3e étage afin de créer une vaste terrasse de 220m² ; qu'au vu de la taille importante de celle-ci, la commission de concertation craint que son utilisation devienne une source de nuisance pour le quartier ; que le demandeur précise en séance qu'à sa connaissance, la terrasse actuelle de la galerie d'art n'occasionne pas de nuisance au voisinage et que les horaires sont respectés (fermeture de la galerie maximum à 22h) ; que le projet ne prévoit aucune mesure de végétalisation ni de stratégie de gestion des eaux de pluie, ce qui est regrettable ;

Considérant que la politique régionale vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ; que le placement d'une toiture végétale améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ; qu'il conviendrait d'envisager la végétalisation partielle de cette nouvelle toiture ;

Considérant que le permis PU-36397 délivré le 5/10/2015 pour l'installation de la galerie d'art autorisait le placement d'enseignes en lettres découpées sur la façade ; qu'en situation existante, de nouveaux éléments d'enseigne ont été ajoutés, notamment une large enseigne sur la façade principale plus importante que celle autorisée, 4 drapeaux placés en haut de la façade latérale à l'emplacement du

volume projeté, une enseigne placée perpendiculairement à la façade à rue et un grand écran lumineux couvrant partiellement l'enseigne autorisée par le permis de 2015 ; que les plans fournis ne reprennent pas ces éléments non autorisés ; qu'il conviendrait d'adapter le projet d'enseigne ;

Considérant que le système de gestion des eaux pluviales n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y aurait lieu de le préciser ;

Considérant qu'il est important de promouvoir la biodiversité en ville ; que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ; que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle (Rougequeue noir, Moineau domestique et Bergeronnette des ruisseaux) ;

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 DEFAVORABLE UNANIME sur le projet. »

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 9/05/2023 ;
Considérant que l'art.126/1 du COBAT prévoit l'introduction de plans modificatifs visant à répondre aux objections suscitées préalablement par le projet initial ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/06/2023 au 20/06/2023 pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)
- 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 la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 25/05/2023;

Considérant que la demande porte toujours sur la construction, au 2ème étage, d'un nouveau volume comprenant une salle polyvalente ; que la salle projetée fait 139m² et sert d'extension à la galerie d'art ; qu'il est positif que le site se développe ; que la commission de concertation confirme être favorable à la construction d'un étage supplémentaire permettant d'agrandir la galerie d'art ;

Considérant que le nouveau volume proposé tient compte des remarques émises lors de la commission de concertation du 27/09/2022 ; que, d'un point de vue volumétrique, la nouvelle construction vient équilibrer l'aile droite par rapport à l'aile gauche, ce qui est positif ; que toutes les façades du nouveau volume sont alignées au gabarit du bâtiment existant et que les dépassements du projet initial ont été supprimés ; que le volume proposé se détache du socle existant au moyen d'un joint creux ; qu'il offre une continuité de matériaux sur toutes ses faces car sa façade est habillée d'une double peau vitrée ;

qu'un jeu de bas-relief imprimé sur le verre permet d'unifier subtilement les parties en métal et en vitrées la façade ; que la partie « fenêtre » de la façade est ainsi intégrée dans le volume global et que le jeu visuel sur les vitrages permet de tamiser les vues entre l'intérieur et l'extérieur ; que le verre de la double peau est prolongé afin de devenir un garde-corps périphérique ; que le niveau de garde-corps de l'extension est continu avec les garde-corps existants afin d'intégrer le volume au bâtiment existant ; que l'extension offre dès lors une expression de sobriété qui n'entre pas en compétition avec les autres bâtiments du site « Belle-Vue » ;

Considérant que le volume se détache latéralement du bâtiment existant ; que l'espace créé en creux est occupé par les espaces de circulation verticaux et horizontaux, ce qui est positif ; qu'un conduit de ventilation est également présent dans cet espace en creux ; que sa présence n'est pas très heureuse, complique la lecture de la volumétrie proposée et diminue la qualité architecturale de la proposition ; qu'il convient de déplacer ce conduit de ventilation afin de le rendre le moins perceptible possible depuis l'espace public ;

Considérant que le projet concerné par la demande fait partie de l'ancien site industriel des brasseries « Belle-Vue » inscrit à l'inventaire ; que le demandeur a fourni une vue de l'ensemble des façades visibles depuis le canal permettant d'apprécier l'intégration de la nouvelle extension par rapport au voisinage, ce qui est positif ; que le volume proposé fait des références de couleur avec les bâtiments environnants ; que la façade proposée propose un jeu de bas-relief sur un vitrage transparent ; que l'expression architecturale du nouveau volume est discrète et s'intègre dans l'esthétique globale du site ; que la composition et les matériaux du projet s'harmonisent avec ceux déjà présents sur le site ; que la volumétrie et les matériaux du projet proposés peuvent être autorisés ;

Considérant que le nouveau projet prévoit de rendre la partie de toiture située du côté du canal, soit 92 m², accessible au public ; que le demandeur décrit, dans sa note explicative, cette terrasse comme un espace de « point de vue photographique de courte durée » ; qu'aucun banc n'est placé sur la terrasse afin de ne pas permettre aux visiteurs d'y rester sur une plus longue durée ; que le passage des visiteurs sur la toiture terrasse sera limité à la plage horaire d'ouverture du musée, soit de 10h à 19h ; que, dans ces conditions, son utilisation ne risque pas de devenir une source de nuisance pour le quartier ; que l'aménagement de cette terrasse peut être autorisée ; que la partie arrière de la toiture plate, soit 44m², est végétalisée au moyen d'une toiture verte de type extensive ; que le demandeur prévoit d'y planter des espèces végétales indigènes diverses ; que cela améliore l'aspect visuel de ce toit plat depuis les étages des immeubles environnants et permet d'améliorer les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot ; ce qui est positif ;

Considérant qu'il existe un atelier au sein du Musée MiMa mais que nous ne connaissons pas exactement son utilité ; qu'il existe aussi un restaurant au sein du Musée MiMa ; qu'au vu de l'activité du site, il est probable qu'il y ait besoin d'un permis d'environnement de classe 2, mais qu'aucun n'a été trouvé ;

Considérant que, en situation existante, de nouveaux éléments d'enseigne ont été ajoutés par rapport aux enseignes autorisées par le permis PU-36397 délivré le 5/10/2015 ; que ces nouvelles enseignes sont en infraction ; que la présente demande ne vise pas à régulariser cette situation mais que le demandeur précise qu'un projet d'enseigne sera soumis dans un permis à posteriori ;

Considérant que les eaux de la toiture seront évacuées vers le système d'évacuation existant mais que la zone verte permet une temporisation de l'eau de pluie ;

Considérant que le projet prévoit une zone de nichoir ;

Considérant que le projet se trouve en zone A/B/C sur le plan d'accessibilité des transports en commun du Règlement Régional d'Urbanisme ; qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ; que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet répond 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 tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente lors de l'exécution du permis ;
- déplacer le conduit de ventilation afin de le rendre le moins perceptible possible depuis l'espace public ;
- régulariser les enseignes ;
- régulariser, si besoin, les autorisations liées à l'exploitation du MiMa ;

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE