

PROJET

Ixelles – Chaussée de Waterloo 363a

NOTE EXPLICATIVE

Conformément à l'article 5, 2° de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme, la présente note explicative complète et détaille les renseignements demandés dans le cadre X de l'annexe I - demande de permis d'urbanisme, et plus particulièrement **les motivations des principales options du projet et des éventuelles dérogations sollicitées.**



Image 1 : visualisation du projet.

Table des matières

1.	PREAMBULE	3
2.	PROCEDURE	4
3.	SITUATION EXISTANTE ET REGLEMENTAIRE.....	4
3.1	Situation existante	4
3.2	Situation règlementaire.....	5
4.	PRESENTATION DU PROJET	6
4.1	Description générale du projet et de ses principaux objectifs	6
4.2	Accessibilité aux personnes à mobilité réduite.....	8
4.3	Performance Energétique du Bâtiment.....	8

1. PREAMBULE

La présente demande de permis d'urbanisme porte sur la transformation d'un commerce en un « Point Cash », avec des distributeurs automatiques de billets intégrés dans la façade.

Le bien est situé au 363A, chaussée de Waterloo, à la limite des communes d'Ixelles et de Saint-Gilles, et s'inscrit dans un environnement commercial urbain qui concerne les deux communes.



Le Maître d'ouvrage est la société BATOPIN, dont le siège social est sis Boulevard Saint-Lazare 10, à 1210 Bruxelles.

L'équipe de conception se compose des intervenants suivants :

Architecte : PLANET INTERIOR

2. PROCEDURE

La présente demande est introduite auprès de la Commune de Saint-Gilles conformément aux dispositions applicables en matière de permis d'urbanisme.

3. SITUATION EXISTANTE ET REGLEMENTAIRE

3.1 Situation existante

La parcelle concernée par la demande, cadastrée à Ixelles, 7 division, section B, parcelle 306y45, est située Chaussée de Waterloo, n° 363A.



3.2 Situation règlementaire

3.2.1 PRAS

Le PRAS affecte l'immeuble en zone d'habitation.

En vertu de la prescription particulière du PRAS, le bien inscrit en zone d'habitation peut accueillir le commerce projeté dans le respect des règles propres à cette zone. La présente demande est donc conforme au PRAS.

En surimpression de la zone d'habitation, une partie de la parcelle est couverte par une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

3.2.2. PPAS

Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un PPAS.

Par conséquent, il n'existe pas de prescriptions particulières issues d'un PPAS concernant ce bâtiment.

3.2.3 PAD et permis de lotir

La parcelle n'est ni reprise dans le périmètre d'un PAD, ni dans celui d'un permis de lotir.

3.2.4 Patrimoine immobilier

L'immeuble existant n'est ni classé, ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni en voie de l'être, ni compris dans une zone de protection. Le bien n'est, par ailleurs, pas repris à l'inventaire légal tel qu'organisé par l'article 207 du CoBAT.

3.2.5 Règlements d'urbanisme

En l'absence de PPAS applicable à la présente demande de permis, ce sont uniquement les dispositions du RRU et, supplétivement, du RCU, qui détermineront les règles urbanistiques applicables. Les dispositions du RRU et du RCU qui déterminent les règles applicables aux gabarits, implantations et caractéristiques des immeubles s'appliquent donc pleinement à la présente demande.

4. PRESENTATION DU PROJET

4.1 Description générale du projet et de ses principaux objectifs

Le présent projet vise à installer un point CASH Batopin sur le territoire de votre commune.

Batopin est une initiative commune des quatre grandes banques belges (Belfius, BNP Paribas Fortis/Fintro, CBC et ING). Ensemble, elles développent un réseau de distributeurs automatiques neutres, appelés Points CASH, qui remplacent progressivement les distributeurs automatiques de chaque banque. Ainsi, les banques participantes n'exploiteront plus elles-mêmes de distributeurs.

Avec ses Points CASH, Batopin garantit un accès durable et constant à de l'argent liquide (cash). Actuellement, plus de 750 sites sont déjà actifs dans tout le pays.

Dans le cadre de ce projet, nous souhaitons réaliser un nouveau Point CASH à la chaussée de Waterloo 363A, situé à proximité immédiate du centre commercial de Saint-Gilles et d'Ixelles.

Localisation retenue

Après une étude approfondie, le bien situé au Chaussée de Waterloo 363A, 1050 Ixelles a été identifié comme l'emplacement le plus adapté, tant au niveau du projet que du contexte local. Cet emplacement, situé au carrefour de deux axes de circulation majeurs de la Région bruxelloise, en plein cœur d'un des plus importants quartiers commerçants d'Ixelles et de Saint-Gilles, répond aux critères spécifiques d'accessibilité et viendra compléter l'offre existante consultable sur www.cash.be.

Grâce à sa position centrale et facilement accessible, ce Point CASH représentera un atout pour les riverains et commerçants, comme pour les passants, quel que soit leur moyen de transport.

Autres sites étudiés par Batopin :

- Chaussée de Waterloo 404 : trop petit
- Chaussée de Charleroi 190 : arrêt par le propriétaire
- Chaussée de Waterloo 394 : techniquement irréalisable

Objet de la demande de permis

Nous sollicitons un permis d'urbanisme pour l'installation d'un Point CASH de type Cash Wall, permettant le retrait et le dépôt d'argent.

La demande de permis porte essentiellement sur 3 éléments :

- la modification partielle de la façade existante ;
- l'installation de publicité et enseignes lumineuses ;
- changement d'affectation

Coordonnées cadastrales : 7e division, section B, n° 306y45.

Détails du bien

Le bien est situé au rez-de-chaussée d'un immeuble en copropriété, à usage commercial, au cœur d'une zone commerciale et bénéficie d'une excellente visibilité.

- *Surface totale : 36 m²*
- *Surface occupée par Batopin : 36 m² (partie avant du local, avec nouvel accès indépendant).*
- *Usage restant : aucun*
- *Accessibilité : accès direct au domaine public, stationnement disponible devant l'immeuble.*

Enseignes et publicité

- *Une enseigne lumineuse « Bancontact » sera placée au centre au-dessus de l'ouverture de façade, dimensions : 200 cm (L) x 35 cm (H) x 6 cm (P).*
- *Un drapeau lumineux « Cash » sera placé à droite de l'enseigne lumineuse « Bancontact », dimensions : 9 cm (L) x 35 cm (H) x 60 cm (P).*
- *Hauteur d'installation : 274 cm depuis le sol.*
- *Éclairage LED à faible consommation.*
- *Un autocollant légal obligatoire (89 cm x 35 cm, non éclairé) sera apposé sur la porte d'entrée sécurisée.*

Modification de façade

- *Ouverture existante : 269 cm (H) x 446 cm (L), conservée mais reconfigurée.*
- *Nouvelle porte d'entrée : 110 cm (L) x 217 cm (H), placée au centre.*
- *Distributeur automatique à gauche de la nouvelle porte : 120 cm (L) x 191 cm (H).*
- *Distributeur automatique à droite de la nouvelle porte : 120 cm (L) x 191 cm (H).*
- *Menuiserie : couleur RAL 9011, remplie par un panneau Trespa.*

Changement d'affectation

la présente demande consiste en un changement d'utilisation d'un espace commercial - dont l'utilisation autorisée est un salon de coiffure - en un « CASH wall ».

Contact et suivi du dossier

En raison de difficultés fréquentes avec le courrier postal, nous vous prions d'adresser toute correspondance et l'accusé de réception à :

*Planet Interior bvba
À l'attention de Tim Wyns
Ring 37
2200 Noorderwijk
Tél. : +32 (0)14 70 70 80
 permits@planetinterior.com*

4.2 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Le projet est bien entendu entièrement conforme aux normes d'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite telles que définies par le Titre VI du RRU.

Plus particulièrement, cette conformité concerne l'accès aux distributeurs automatiques, qui sont installés et aménagés de manière à être pleinement accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR).

4.3 Performance Energétique du Bâtiment

La présente demande n'influence que très marginalement la performance énergétique du bâtiment. Il nous semble dès lors indiqué de ne pas déposer les documents PEB.