

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 16/12/2025

7. Dossier PU-39130 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Hasan Bakbak
<u>LIEU</u>	AVENUE JEAN DUBRUCQ 140
<u>OBJET</u>	la transformation globale d'un site industriel en 7 logements, une activité productive (120m ²) et un équipement (studio de danse - 275m ²), incluant la construction d'un immeuble à front de rue et la modification des toitures des bâtiments existants en intérieur d'ilot
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 25/11/2025 au 09/12/2025 – 1 courrier dont 0 demande d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	<ul style="list-style-type: none">- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilot)- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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 Monsieur Hasan Bakbak pour la transformation globale d'un site industriel en 7 logements, une activité productive (120m²) et un équipement (studio de danse - 275m²), incluant la construction d'un immeuble à front de rue et la modification des toitures des bâtiments existants en intérieur d'ilot, **Avenue Jean Dubrucq 140** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 25/11/2025 au 09/12/2025** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Considérant que 1 courrier de remarques dont 0 demande d'être entendu ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Considérant que la remarque porte sur un état de dégradation de l'immeuble voisin suite à l'incendie (infiltration) entraînant l'insalubrité de son immeuble ;

Considérant que cette situation est préoccupante ; que la commission de concertation rappelle au demandeur qu'il doit maintenir son bien en bon état ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 13/11/2025 ;

Vu le refus du PU-38102, daté du 19/06/2025, suite à non-introduction des plans modifcatifs et ayant pour objet : ART 126/3 la transformation globale d'un site industriel en 7 logements, une activité productive (200m²) et un équipement (studio de danse - 280m²), incluant la construction d'un immeuble à front de rue et la modification des toitures des bâtiments existants en intérieur d'îlot ;

Vu l'avis favorable conditionné de la commission de concertation du 23/04/2024 pour le même objet ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le site se présente légalement comme une ancienne activité industrielle ; que la parcelle expose une implantation en forme de T avec une largeur traditionnelle de 7m44 sur l'Avenue Jean Dubrucq et un plus long développé arrière (32m) dont sur le par L28 ; qu'elle est principalement bâtie à l'arrière par deux bâtiments de +/- 3 niveaux et que l'ensemble présente un stade de délabrement avancé ; que le bâtiment de droite, récemment endommagé par un incendie, a perdu toute sa charpente ainsi que sa toiture à versants ; que la structure primaire en béton est encore en bon état ;

Considérant que la surface à front de rue n'est toujours bâtie que d'un volume accessoire sur la moitié de sa largeur ; qu'un mur de façade, d'une hauteur de 4,78m est construit à l'alignement mais que le site s'expose urbanistiquement comme une dent creuse ;

Considérant que le projet vise à reconvertir le site de manière globale ; qu'un studio de danse (275m²) est prévu au sous-sol ; qu'un atelier de 120m² est prévu au rez-de-chaussée ; que le maintien d'activités correspond à la politique communale ;

Considérant que le studio de danse est introduit, dans l'annexe I, comme un équipement d'intérêt collectif ; que le demandeur confirme une activité destinée à accueillir un jeune public et un accès prévu via la même rampe d'accès que le local vélos ; que celui-ci devra fonctionner comme tel et être accessible à tous (économiquement et fonctionnellement) ; que la commission de concertation juge la proposition compatible avec la zone d'habitation ; que du point de vue de l'accessibilité, la rampe d'accès est néanmoins très raide ; qu'un emplacement pour ascenseur serait nécessaire pour l'accessibilité de tous ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir une trémie pour ascenseur au sein du projet afin de rendre le moins 1 plus accessible ;

Considérant également que des vues directes depuis la salle de danse et les étages sont générées dans le projet ; qu'il y a dès lors lieu d'obtenir l'accord de Bruxelles Environnement pour les vues directes générées à l'arrière du site vers le parc L28 ;

Considérant que du point de vue de la volumétrie, le projet prévoit le comblement de la dent creuse en construisant un volume R+3+T à rue ; qu'il préserve globalement la volumétrie des deux immeubles arrière en supprimant toutefois la toiture du bâtiment situé à droite ;

Considérant que le projet répond en termes de distances et gabarits aux attentes de la commission de concertation ; qu'il subsiste des dérogations au Titre I du RRU : le projet prévoit une rehausse de la toiture de l'immeuble arrière droit tout en prévoyant la suppression sa toiture en pente ; que la rehausse de toiture est de +/- 78 cm pour le bâtiment droit ; qu'elle est nécessaire à l'exécution d'une toiture verte intensive souhaitée par la commission de concertation ; que le projet déroge à l'art.6 du Titre I du RRU mais que la perte du toit en pente compense cette augmentation ;

Considérant que l'immeuble à front de rue déroge aussi aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ; que l'annexe de gauche dépasse, en effet, les 2 voisins de +/- 3 mètres sur un demi-niveau ; que par rapport à la version précédente du projet, le demandeur a diminué cette annexe d'un niveau comme demandé par la commission de concertation dans son avis du 23/04/2024, ce qui est donc suffisant ;

Considérant que les descentes d'eau de pluie (DEP) ne sont pas dessinées pour l'immeuble avant ; qu'elles sont toutefois à réaliser en zinc avec souche pluviale et dans l'épaisseur de la façade ;

Considérant que le balcon du R+3 fait 80 cm ; qu'il a été précédemment demandé de limiter la profondeur des saillies des balcons à 70 cm par rapport à l'alignement ; que ceci doit donc encore être corrigé ;

Considérant qu'une demande explicite de la commission de concertation du 23/04/2024 était de préserver les surfaces nécessaires pour les techniques dans le volume pour éviter le placement de tout groupe sur les toitures plates ; que les techniques doivent être reprises sur plans à l'intérieur du volume déjà proposé ;

Considérant que la terrasse prévue au 3^e étage déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ; qu'elle s'implante toutefois dans la profondeur de l'annexe existante au +2 à 1,90m du voisin de gauche et à +/- 3,88m du voisin de droite ; qu'elle est sans impact pour les voisins et peut dès lors être acceptée ;

Considérant que l'aménagement intérieur du site prévoit, en plus des activités, 7 logements dont 3 sont localisés dans l'immeuble avant et les 4 autres dans les immeubles arrière ;

Considérant que les logements à l'arrière sont fort spacieux et répondent en tous points au Titre II du RRU ; qu'ils ne sont dès lors pas problématiques ;

Considérant qu'il est, en revanche, regrettable que les logements de l'immeuble à rue n'aient que de petits balcons comme extérieurs ;

Considérant aussi que suite aux volontés précédentes de la commission de concertation, le plan du duplex au +3/+4 du bâtiment à rue a été revu complètement au +3 (pièce de vie) ; qu'il est à pointer que l'accès à la terrasse par la buanderie n'est pas qualitatif ; qu'il y a dès lors lieu de revoir l'aménagement intérieur de ce logement pour prévoir l'accès à la terrasse depuis le séjour ou la cuisine ;

Considérant que dans l'avis de la commission de concertation du 23/04/2024, il a été demandé de prévoir un emplacement pour le matériel de nettoyage avec dévidoir à proposer pour chaque immeuble, ce qui n'est pas le cas et est dès lors à faire ;

Considérant que des emplacements vélos cargo sont prévus au niveau du palier des rampes d'accès au sous-sol ; que ceci gêne le passage ; qu'il y a dès lors lieu de les prévoir au -1 ;

Considérant que les châssis en façade à rue ne sont pas à double cadre ; que ceci nuit à l'esthétique de la façade ; qu'il y a dès lors lieu d'opter pour des châssis à double cadre ;

Considérant que les garde-corps sont non-conformes au niveau des hauteurs ; qu'il y a dès lors lieu de corriger cela ;

Considérant l'importance de présenter une brique qualitative pour la façade à rue ; qu'il y a dès lors lieu de présenter la fiche technique et/ou échantillon de brique projetée

Considérant que la façade à rue n'est pas suffisamment qualitative ou intégrée ; qu'il y a dès lors lieu d'améliorer ceci ;

Considérant que Bruxelles Environnement demande un plan de gestion de l'eau pour toute la parcelle ;

Considérant que le projet se situe sous le seuil des charges d'urbanisme (933,7m²) ;

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

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente, encore à recevoir, lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- prévoir une trémie pour ascenseur au sein du projet afin de rendre le -1 plus accessible dans le futur
- obtenir l'accord écrit de Bruxelles Environnement pour les vues directes générées à l'arrière du site vers le parc L28
- prévoir des DEP en zinc avec souche pluviale intégrée dans l'épaisseur de la façade avant pour l'immeuble à rue
- limiter la saillie du balcon du 3^e étage du bâtiment avant à 70 cm
- Au sein du volume actuel : dessiner sur plans les techniques au sein du volume déjà proposé pour éviter le placement de tout groupe sur les toitures plates
- revoir l'aménagement intérieur du duplex de l'immeuble avant au +3/+4 pour prévoir l'accès à la terrasse depuis le séjour ou la cuisine
- prévoir un emplacement pour le matériel de nettoyage avec dévidoir à proposer pour chaque immeuble
- supprimer les emplacements pour vélos cargo de la pente d'accès au -1 et prévoir ces emplacements à ce niveau
- opter pour des châssis à double cadre en façade à rue
- corriger la hauteur des garde-corps
- présenter la fiche technique et/ou échantillon de brique projetée pour le bâtiment à rue à faire valider par le service d'urbanisme
- améliorer la façade à rue (proposition harmonieuse par rapport au contexte avec de la brique claire, contrer l'effet lisse par un jeu de calepinage ou autre + châssis plus harmonieux par rapport au contexte)
- remettre une 3d couleur de l'intégration de cette façade dans le contexte
- remettre un plan de gestion de l'eau pour toute la parcelle

Article 2

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

- La trémie d'ascenseur si elle doit être réalisée, ne doit toutefois accueillir un ascenseur que pour un projet futur

- Veiller à assurer le fonctionnement des salles de danses comme un équipement d'intérêt collectif, accessible à tous (fonctionnellement et économiquement)
- Veiller à prioriser l'utilisation du local vélos pour les logements plutôt que pour les activités et/ou visiteurs du site

Le projet modifié en application de l'art.191 du COBAT devra faire l'objet d'une demande par les autorités communales d'un nouvel avis SIAMU ;

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 4 – profondeur

Titre I, art. 6 – hauteur

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE



