

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38348

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 18/09/2024

### 5. Dossier PU-38348 - np

<u>DEMANDEUR</u>	<b>SLRB S.C. Monsieur Yves Lemmens</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE DE GROENINGHE 35 RUE DE LA CAMPINE 13 - 15</b>
<u>OBJET</u>	Transformer et rehausser les immeubles situés rue de Campine 13-15, Construire un immeuble rue de Groeninghe 35, démolir et reconstruire un bâtiment en intérieur d'îlot, aménager des bureaux, des ateliers et 26 logements, aménager un espace pour le stationnement des vélos sur la toiture en intérieur d'îlot, placer des locaux techniques en toiture à l'angle de rue de la Campine et rue de l'Indépendance ;
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones mixtes, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 13/08/2024 au 11/09/2024 – 1 courrier dont 1 demande d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	<ul style="list-style-type: none"><li>- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)</li><li>- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)</li><li>- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)</li><li>- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)</li><li>- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)</li><li>- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur</li><li>- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)</li><li>- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)</li></ul>

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 la **SLRB**, représentée par M. Lemmens, pour transformer et rehausser les immeubles situés rue de Campine 13-15, Construire un immeuble rue de Groeninghe 35, démolir et reconstruire un bâtiment en intérieur d'îlot, aménager des bureaux, des ateliers et 26 logements, aménager un espace pour le stationnement des vélos sur la toiture en intérieur d'îlot, placer des locaux techniques en toiture à l'angle de rue de la Campine et rue de l'Indépendance ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones mixtes, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 13/08/2024 au 11/09/2024** pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 3.5.1 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): modification des caractéristiques urbanistiques en zone mixte;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article 5 : hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article 6 : Toiture d'une construction mitoyenne ;

Considérant que la demande initiale a été soumise à l'avis de la commission de concertation du **18/09/2024** pour les motifs suivants :

- Application de l'article 207 §1, al.4 du COBAT : bien à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
- Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (zichee) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- Vivaqua ;
- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- Service Public Fédéral Mobilité et Transport (D.G.T.A.) ;
- Access&Go ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 04/10/2022 portant les références CP.2020.0227/2, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 13/08 au 11/09/2024 et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis favorable sous conditions de la commission de concertation du 12/07/2022 ;

*« Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Société du Logement de la Région Bruxelles-Capitale (SLRB) S.A. pour Réaffecter un ensemble de bâtiments existants pour y créer 26 logements sociaux et y aménager des bureaux et ateliers pour le Logement Molenbeekois., Rue de Groeninghe 35 Rue de la Campine 13 - 15 ;*

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/06/2022 au 05/07/2022 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.34 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne masquant plus de 50% des vitrines de rez commerciaux)
- application de la prescription particulière 3.5.1° 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.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

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

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

Considérant qu'aucune remarque n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis du Bouwmeester Maître Architecte du 28/03/2022 ;

Considérant que le bien se situe en zones mixtes, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

#### Situation existante :

Considérant que la parcelle fait environ 1780 m<sup>2</sup>, elle est constituée d'un terrain à construire et d'un ensemble de bâtiments actuellement affectés à du bureau, ateliers, stockage et parking (surface brute hors-sol d'environ 2654 m<sup>2</sup>) dans le cadre de l'Alliance Habitat ;

Que le site Campine est un ancien complexe semi-industriel, comprenant des parties ateliers et bureaux. Le bâtiment d'angle entre la rue de la Campine et la rue de l'Indépendance construit en 1940 par l'architecte R.LANG présente des qualités architecturales par une constructions à caractère industriel avec de grandes hauteurs sous-plafond. L'immeuble de bureaux avec une architecture plus administrative se prolonge tout le long de la rue Campine.

Que le bâtiment sur les angles « Campine Indépendance » donne une image industrielle formant l'identité du carrefour. L'autre partie de façade se prolonge jusqu'à la place de quartier de la rue Groeninghe. Le rez-de-chaussée du site Campine présente une façade dépourvue de transparence avec la rue. Cette impression de non-activité du lieu est continue sur toute la longueur de la rue de +/-70m. Certains niveaux en bel-étage intensifient ce sentiment. La dent creuse située rue Groeninghe a une grande largeur de façade en prolongation d'une rue d'habitation traditionnelle bruxelloise.

- Qu'en situation existante l'immeuble comporte :
- 1214,3m<sup>2</sup> de bureau
- 3189,8m<sup>2</sup> d'activité productive
- 20 emplacements de parking pour véhicules motorisés ;

#### Situation projetée :

Considérant que le projet vise plus précisément à :

- réhabiliter le site en créant :
  - 26 logements sociaux répartis sur +/- 840m<sup>2</sup> et de capacité suivante : 5 logements d'une chambre, 9 logements de 2 chambres, 11 logements de 3 chambres, 1 logement de 4 chambres ;
  - +/-997 m<sup>2</sup> de bureaux, archivage compris, pour le personnel du Logement Molenbeekois ;
  - +/-1 420 m<sup>2</sup> d'ateliers et d'espace de stockage pour la régie du Logement Molenbeekois ;
  - 20 places de parking, réparties sur +/- 800 m<sup>2</sup>, au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol existant destinées aux véhicules de la régie et au personnel du Logement Molenbeekois ;

- Rehausser les immeubles existants dont la hauteur varie de R+1 et R+3 jusqu'à R+4 globalement. Le R+4 est placé en retrait. La rehausse est matérialisée par des façades en aluminium ;
- Construire un nouvel immeuble sur la parcelle non bâtie rue de Groeninghe 35 avec une façade de briques ocres et blanches s'apparentant aux constructions des maisons voisines dans la continuité de la rue Groeninghe ;
- démolir les bâtiments en intérieur d'îlot et reconstruire un bâtiment de gabarit rez-de-chaussée avec un patio central ;

Considérant que les façades des immeubles d'angle représentant l'héritage industriel du lieu sont maintenues ;

Programme :

Que les accès logements, bureaux/ateliers, parking et guichets sont tous différenciés. Tout le rez-de-chaussée est entièrement dédié à la fonction bureau, ainsi que l'immeuble de l'angle Indépendance, alors que les étages sont affectés aux logements ;

Que La distribution des espaces de bureaux se fait par un atrium sur l'angle de la rue de l'Indépendance et de la Campine. Les circulations sont rendues visibles à travers les étages par un escalier ;

Que La distribution des logements est faite par les cages d'escalier donnant sur la rue. Les cages d'escalier sont traversantes au 1er étage pour rendre la terrasse collective accessible par tous les logements

Que chaque hall d'entrée possède un local vélo et poubelle adjacents ;

Que chaque palier d'étage dessert 2 logements. Les cages d'escalier sont extérieures. Elles sont construites en structures métalliques ;

Que La distribution de la rampe de parking pour les bureaux/ateliers se fait par la rue Groeninghe. Ce lieu présente le moins d'incidences puisque c'est actuellement une entrée de parking ;

Que l'accès aux guichets de la SISF se fait sur la place sur l'angle de la rue Delaunoy et Campine. Le recul de la place permet de diluer le nombre de visiteurs. L'espace d'accueil est calculé par rapport aux nombres de visite par jour. Cette entrée est placée à l'opposé de celle des bureaux afin de distinguer les fonctions ;

Que la majorité des logements rue de la Campine sont de type traversant est-ouest, ce qui permet à la majorité des séjours de bénéficier d'une double orientation. Les étages supérieurs traités en duplex abritent tous les logements de grandes tailles. Pour l'accès PMR des logements, une cage d'escalier est munie d'un ascenseur.

Que la plupart des logements bénéficie d'un espace extérieur, d'un local de rangement ;

Que les logements sont de capacités variées ;

Que les logements présentent globalement de bonnes qualités d'habitabilité ; En termes de normes d'habitabilité des logements, le projet respecte les dispositions du RRU ;

Que l'intérieur de l'îlot est aménagé en tant qu'espace collectif ;

Que l'espace extérieur créer à l'arrière permet de dédensifier l'îlot ;

Que cette espace n'est pas en pleine terre étant donné la présence du parking au sous-sol en situation existante ;

Considérant que les bureaux sont aménagés de façon confortable et disposent pour la plupart de vues vers l'extérieur ;

Que la zone d'accueil sur l'angle de la rue Delaunoy est généreuse en termes de volume grâce à une double hauteur ;

Gabarit rue de Groeninghe 35

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en ce que la nouvelle construction rue de Groeninghe 35 est construite au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;

Que cette construction est légèrement plus profonde que les immeubles voisins situés rue de Groeninghe 33 et rue Delaunay 122 du fait de la brisure en façade arrière ; Que le dépassement en profondeur est léger ;

Qu'en outre, le nouveau bâtiment nécessite peu de rehausse des murs mitoyens et n'engendre pas de vues ou d'ombres susceptibles de nuire au confort des habitations voisines ;

Que la dérogation est autorisable sur pour cet élément du projet ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU en ce que le 4ème étage dépasse en partie arrière la hauteur de l'immeuble voisin le plus haut (immeuble de gauche rue de Groeninghe 33) ; Que ce dépassement de hauteur n'engendre pas de nuisances vers les immeubles voisins notamment en matière d'ensoleillement naturel ;

Que la dérogation est autorisable sur pour cet élément du projet ;

Gabarit de l'immeuble à l'angle des rues de Campine, Delaunoy et de l'Indépendance :

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en ce que le nouveau bâtiment construit en intérieur d'îlot dépasse la profondeur des immeubles de références directement voisins, c'est-à-dire les immeubles situés rue de l'Indépendance 129A et 131 et rue Delaunoy 120, 122 ;

Considérant que cet immeuble en intérieur d'îlot entourant le patio central présente un gabarit moins important que le bâtiment démoli à cet endroit ;

Que l'intérieur d'îlot est dédensifié ce qui est profitable pour les immeubles alentour ;

Que le bâtiment reconstruit de gabarit rez-de-chaussée n'a pas d'impact sur les constructions voisines ;

Que la dérogation est autorisable sur pour cet élément du projet ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en ce que la rehausse aux du 2<sup>ème</sup> au 4<sup>ème</sup> étages dépasse très largement la profondeur des profils mitoyens des immeubles directement voisins situés rue Delaunoy 120 et rue de l'Indépendance 129A ;

Que le volume de la rehausse déroge également à l'article 6 du Titre I du RRU en ce que le volume des rehausses dépassent significativement le profil des 2 constructions voisines de référence ;

Que ces rehausses ont peu d'impact sur la parcelle située rue de l'Indépendance 129A ;

Que cependant, ces rehausses sont impactantes pour la parcelle située au n°120 rue Delaunoy ;

Que la façade latérale de cette parcelle est ajourée et orientée vers le bâtiment rehaussé ;

Qu'en situation existante, le gabarit à cet endroit est de R+1 et passe à R+4 ;

Que la rehausse est très proche de cette façade latérale ;

Que face aux baies de cette façade latérale voisine se trouve la cage d'escalier extérieur de l'immeuble concerné par la demande ; Que dans la version initiale du projet, cette cage d'escalier était ouverte vers la façade latérale voisine proche ;

Qu'il y avait donc une perte d'ensoleillement, de vues et d'intimité ;

Qu'il y a donc lieu de remédier à cette situation en proposant des dispositifs permettant d'empêcher les vues depuis la cage d'escalier vers la façade voisine ;

Qu'il y a également lieu de reculer le plus possible les paliers par rapport à cette façade voisine ;

Qu'également, l'accès depuis la cage d'escalier commune vers la toiture plate au 1<sup>er</sup> étage est très proche de l'immeuble voisin situé au n°120 rue Delaunoy ;

Qu'il y a lieu de prévoir un dispositif permettant d'empêcher ou diminuer au maximum les vues vers cet immeuble voisin ;

Considérant que la cage d'escalier étant métallique, les bruits des allées et venues risquent également de porter préjudice à cet immeuble voisin ;

Qu'il y a lieu de trouver une solution afin de limiter les risques de nuisances sonores lié à la nature de cet escalier ;

Qu'aux conditions qui précèdent, les dérogations aux articles 4 et 6 sont autorisables ;

*Considérant que la hauteur de la façade à l'alignement ne dépasse pas la hauteur de la façade des immeubles directement voisins ;*

*Que la dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU est donc nulle et non avenue ;*

*Esthétique des constructions :*

*Considérant que le DPC a rédigé un rapport patrimonial qui demandait notamment la préservation des façades de l'intersection des Rue de l'Indépendance et Rue de la Campine ;*

*Considérant que le DPC a sous-ligné cette demande de préservation des façades à plusieurs réunions ;*

*Considérant que les arguments des architectes pour ne pas déplacer les terrasses pendant la CC n'étaient pas convaincants ;*

*Qu'il y a lieu d'étudier la possibilité de déplacer les terrasses du premier et du deuxième étage, côté rue, vers l'arrière du bâtiment, afin de mieux préserver la façade d'origine ;*

*Environnement :*

*Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 8 m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;*

*Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;*

*Considérant qu'il faut gérer l'eau pluviale à la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, comme recommandé par le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;*

*Considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;*

*Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;*

*Considérant que la parcelle est actuellement occupée dans sa quasi-totalité par des bâtiments ; Que l'imperméabilisation des sols y est actuellement très importante ;*

*Que le volume imposé pour la récupération de l'eau de pluie est de 9 m<sup>3</sup>, le volume imposé comme bassin d'orage est de 41 m<sup>3</sup> ;*

*Que la demande déroge à l'article 16 du Titre I du RRU en ce qu'un bassin d'orage de ce type n'est pas prévu sur la parcelle ;*

*Que cependant, une citerne de stockage de 30.6m<sup>3</sup> est prévue ;*

*Qu'un toit stockant est prévu en association avec une toiture verte ;*

*Que ces dispositifs sont suffisants et permettent de rendre la dérogation acceptable ;*

*Considérant 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 ;*

*Considérant l'article 13 du titre I du RRU prévoit que les toitures plates de plus de 100m<sup>2</sup> doivent être aménagées en toiture verdurisées ;*

*Considérant que la mise en place d'une toiture végétale (avec dispositif stockant) participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;*

*Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ;*

*Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;*

*Considérant que, conformément au Plan Nature (p.70, prescription 4) : "Dans toutes les zones constructibles, une attention sera portée aux abords des constructions et installations. Les autorités délivrantes veilleront à ce que, dans les projets qui leur seront soumis, ceux-ci contribuent à la réalisation des maillages verts et bleus ainsi que du réseau écologique bruxellois." ;*

*Considérant que la pose de panneaux solaires sur une surface au moins équivalente à 100m<sup>2</sup> ne peut pas être un argument pour ne pas végétaliser la toiture conformément à l'article 13 du RRU ;*

*Considérant que la parcelle se trouve en zone de carence en espaces verts accessibles au public de la carte « Zones de carence en espaces verts accessibles au public » de Bruxelles Environnement ;*

*Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ;*

*Considérant le risque de nuisances sonores et vibratoires entre les différentes fonctions du projet (immeubles de logements collectifs, bureaux et ateliers) ;*

*Considérant que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire et renforce le phénomène d'îlot de chaleur ;*

*Considérant que l'augmentation des températures liée aux îlots de chaleur est susceptible d'entraîner des perturbations du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;*

*Considérant que la mise en œuvre d'une finition végétale sur les annexes en intérieur d'îlot, diminuera le phénomène d'îlot de chaleur ;*

*Considérant la réduction ambitieuse du stationnement en voirie prévue au PRDD et dans le plan Good Move ;*

*Considérant que le projet se trouve en zone A sur le plan d'accessibilité des transports en commun du Règlement Régional d'Urbanisme ;*

*Considérant 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 ;*

*Considérant 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 ;*

*Vélos*

*Considérant qu'il y a lieu de prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et de tendre vers 2m<sup>2</sup> par vélo ;*

*Considérant que le type de support vélos n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y a lieu de le préciser. (Le support doit permettre l'attache du cadre et de la roue avant du vélo. Les systèmes de type pince-roues sont à proscrire) ;*

*Considérant que les accès aux locaux vélos ne répondent pas aux besoins pour une utilisation régulière et pratique ;*

*Considérant que le nombre d'emplacements pour véhicules prévu par le projet faisant l'objet du présent permis n'est pas suffisant au regard des prescriptions imposées par le RRU ;*

*Considérant que le ratio - nombre d'emplacements de parking / nombre de logements - est inférieur à 1 et que cela constitue une dérogation à l'article 6 du titre VIII du RRU en termes de nombre d'emplacements de parking ;*

*Considérant qu'il s'agit de logements sociaux ; Que l'absence de parking est autorisable pour ce type de logement tel que précisé à l'article 7 du Titre VIII ;*

*Considérant qu'une aire de livraison pour les ateliers devra être demandée à la commune ; Que la demande a été faite ;*

*Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus et sous réservés du respect des certaines conditions, 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 de :*

- étudier la possibilité de déplacer les terrasses du premier et du deuxième étage à l'intersection des Rue de l'Indépendance et Rue de la Campine , vers l'arrière du bâtiment, afin de mieux préserver la façade d'origine ;*
- proposer des dispositifs permettant d'empêcher les vues depuis la cage d'escalier commune vers la façade voisine latérales de l'immeuble situé rue Delaunoy n°120 ;*
- reculer le plus possible les paliers de la cage d'escalier commune par rapport à cette façade voisine ;*
- limiter les risques de nuisances sonores lié à la nature métallique de l'escalier ; Proposer éventuellement un autre type de matériaux ;*
- prévoir un dispositif permettant d'empêcher ou diminuer au maximum les vues et les bruits depuis l'accès sur la toiture plate au 1<sup>er</sup> étage vers cet immeuble voisin ;*
- Les nouvelles plantations devront être conformes à la liste des espèces locales et non envahissantes dressées par Bruxelles Environnement, tant pour les végétations arborées qu'arbustives et herbacées ;*
- Ne pas prévoir un système d'emplacements vélo à double étage. Les emplacements à double étage sont autorisés à partir de 100 emplacements vélo à condition de prévoir minimum 50 % de vélos dans des installations classiques ;*
- Se conformer aux recommandations du vadémécum vélo pour l'aménagement des locaux et prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et 10% d'emplacements vélos cargos ;*
- Prévoir, par facilité d'accès, des locaux vélos ne disposant que d'une seule porte à franchir depuis la rue ;*
- Respecter les exigences de confort acoustique (normal ou supérieur) de la norme NBN S 01-400-1 relative aux critères acoustiques pour les immeubles d'habitation, en particulier pour l'isolation aux bruits de choc et aux bruits aériens ;*
- Aménager une toiture verte extensive sous les panneaux photovoltaïques ; »*

Considérant que le fonctionnaire délégué a fait sien de l'avis de la commission de concertation daté du 12/07/2022 ;

vu l'avis du collège des Bourgmestre et échevins de Molenbeek-Saint-Jean du 18/08/2022 ;

Considérant que le fonctionnaire délégué a notifié, en date du 16/08/2022, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (art. 191 du CoBAT) ;

Que les contions étaient les suivantes :

- étudier la possibilité de déplacer les terrasses du premier et du deuxième étage à l'intersection des Rue de l'Indépendance et Rue de la Campine , vers l'arrière du bâtiment, afin de mieux préserver la façade d'origine ;*
- proposer des dispositifs permettant d'empêcher les vues depuis la cage d'escalier commune vers la façade voisine latérales de l'immeuble situé rue Delaunoy n0 120 ;*
- reculer le plus possible les paliers de la cage d'escalier commune par rapport à cette façade voisine ;*
- limiter les risques de nuisances sonores lié à la nature métallique de l'escalier ; Proposer éventuellement un autre type de matériaux ;*
- prévoir un dispositif permettant d'empêcher ou diminuer au maximum les vues et les bruits depuis l'accès sur la toiture plate au 1er étage vers cet immeuble voisin ;*



- les nouvelles plantations devront être conformes à la liste des espèces locales et non envahissantes dressées par Bruxelles Environnement, tant pour les végétations arborées qu'arbustives et herbacées ;
- ne pas prévoir un système d'emplacements vélo à double étage. Les emplacements à double étage sont autorisés à partir de 100 emplacements vélo à condition de prévoir minimum 50 % de vélos dans des installations classiques ;
- se conformer aux recommandations du vadémécum vélo pour l'aménagement des locaux et prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et 10% d'emplacements vélos cargos ;
- prévoir, par facilité d'accès, des locaux vélos ne disposant que d'une seule porte à franchir depuis la rue ;
- respecter les exigences de confort acoustique (normal ou supérieur) de la norme NBN S 01-400-1 relative aux critères acoustiques pour les immeubles d'habitation, en particulier pour l'isolation aux bruits de choc et aux bruits aériens ;
- aménager une toiture verte extensive sous les panneaux photovoltaïques ;

Vu le projet modifié introduit par le demandeur en dates du : 16/02/2023, 25/07/2023, 19/01/2024 et 25/03/2024 ;

Attendu que le projet modifié vise à **transformer et rehausser les immeubles situés rue de Campine 13-15, construire un immeuble rue de Groeninghe 35, démolir et reconstruire un bâtiment en intérieur d'îlot, aménager des bureaux, des ateliers et 26 logements, aménager un espace pour le stationnement des vélos sur la toiture en intérieur d'îlot, placer des locaux techniques en toiture à l'angle de rue de la Campine et rue de l'Indépendance ;**

Qu'en en plus des modifications apportées pour tendre au respect des conditions imposées par le fonctionnaire délégué, le demandeur a apporté deux nouveaux objets de permis : aménager un espace pour le stationnement des vélos sur la toiture en intérieur d'îlot, placer des locaux techniques en toiture à l'angle de rue de la Campine et rue de l'Indépendance ;

Considérant que la demande modifiée a dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

Vu l'accusé de réception de dossier complet du 11/04/2024, sur la demande modifiée ;

Attendu que la demande est soumise à une enquête publique pour les motifs suivants :

- application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
  - prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
  - prescription particulière 3.5.1 : modifications des caractères urbanistiques en zone mixte;
- application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11, au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
  - 4 : profondeur d'une construction mitoyenne;
  - 5 : hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
  - 6 : toiture d'une construction mitoyenne;
- application de l'article 175/20 du COBAT : Rapport d'Incidences - Enquête de 30 jours;

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

- application du Plan Régional d’Affectation du Sol (P.R.A.S.), prescription particulière 21 : Modification visible depuis les espaces publics (ZICHEE) ;
- application de l’article 207 §1, al.4 du COBAT : bien à l’inventaire du patrimoine immobilier ;

Attendu que la demande est soumise à rapport d’incidences en vertu des rubriques suivantes de l’Annexe B du CoBAT :

- application de l’article 175/15 du COBAT (projet nécessitant Rapport d’Incidences) : 32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur.

Attendu que la demande est soumise à l’avis des administrations ou instances suivantes :

- Service d’Incendie et d’Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Que l’enquête publique s’est déroulée du 21/06/2022 au 05/07/2022 et qu’une réclamation a été introduite ;

Que cette réclamation porte sur les éléments suivants :

- Système de ventilation : Demande d’installation de systèmes de ventilation à la demande dans tous les logements et d’un entretien régulier pour assurer le confort des habitants et la performance énergétique.
- Système de sprinklage : Inquiétudes concernant les déclenchements intempestifs des systèmes de sprinklage dans les constructions en bois, avec une demande de concertation avec le SIAMU.
- Aménagement des cuisines : Critique du manque d’équipements dans les cuisines, rendant leur aménagement difficile et potentiellement affectant la durabilité du bâtiment

#### Situation existante :

Considérant que la parcelle fait environ 1780 m<sup>2</sup>, elle est constituée d’un terrain à construire et d’un ensemble de bâtiments actuellement affectés à du bureau, ateliers, stockage et parking (surface brute hors-sol d’environ 2654 m<sup>2</sup>) dans le cadre de l’Alliance Habitat ;

Que le site Campine est un ancien complexe semi-industriel, comprenant des parties ateliers et bureaux. Le bâtiment d’angle entre la rue de la Campine et la rue de l’Indépendance construit en 1940 par l’architecte R.LANG présente des qualités architecturales par une constructions à caractère industriel avec de grandes hauteurs sous-plafond. L’immeuble de bureaux avec une architecture plus administrative se prolonge tout le long de la rue Campine.

Que le bâtiment sur les angles « Campine Indépendance » donne une image industrielle formant l’identité du carrefour. L’autre partie de façade se prolonge jusqu’à la place de quartier de la rue Groeninghe. Le rez-de-chaussée du site Campine présente une façade dépourvue de transparence avec la rue. Cette impression de non-activité du lieu est continue sur toute la longueur de la rue de +-70m. Certains niveaux en bel-étage intensifient ce sentiment. La dent creuse située rue Groeninghe a une grande largeur de façade en prolongation d’une rue d’habitation traditionnelle bruxelloise.

- Qu’en situation existante l’immeuble comporte :
- 1214,3m<sup>2</sup> de bureau
- 3189,8m<sup>2</sup> d’activité productive

- 20 emplacements de parking pour véhicules motorisés ;

#### Situation projetée :

Considérant que le projet vise plus précisément à :

- réhabiliter le site en créant :
  - 26 logements sociaux répartis sur +-2 869 m<sup>2</sup> et de capacité suivante : 5 logements d'une chambre, 9 logements de 2 chambres, 11 logements de 3 chambres, 1 logement de 4 chambres ;
  - +/-957 m<sup>2</sup> de bureaux, archivage compris, pour le personnel du Logement Molenbeekois ;
  - +/-1 502 m<sup>2</sup> d'ateliers et d'espace de stockage pour la régie du Logement Molenbeekois ;
  - 20 places de parking, au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol existant destinées aux véhicules de la régie et au personnel du Logement Molenbeekois ;
- Rehausser les immeubles existants dont la hauteur varie de R+1 et R+3 jusqu'à R+4 globalement. Le R+4 est placé en retrait. La rehausse est matérialisée par des façades en aluminium ;
- Construire un nouvel immeuble sur la parcelle non bâtie rue de Groeninghe 35 avec une façade de briques ocres et blanches s'apparentant aux constructions des maisons voisines dans la continuité de la rue Groeninghe ;
- démolir les bâtiments en intérieur d'îlot et reconstruire un bâtiment de gabarit rez-de-chaussée avec un patio central ;

Considérant que les façades des immeubles d'angle représentant l'héritage industriel du lieu sont maintenues ;

#### Programme :

Que les accès logements, bureaux/ateliers, parking et guichets sont tous différenciés. Tout le rez-de-chaussée est entièrement dédié à la fonction bureau, ainsi que l'immeuble de l'angle avec la rue de l'Indépendance, alors que les étages sont affectés aux logements ;

Que La distribution des espaces de bureaux se fait par un atrium sur l'angle de la rue de l'Indépendance et de la Campine. Les circulations sont rendues visibles à travers les étages par un escalier ;

Que La distribution des logements est faite par les cages d'escalier donnant sur la rue. Les cages d'escalier sont traversantes au 1er étage pour rendre la terrasse collective accessible par tous les logements ;

Que chaque hall d'entrée possède un local vélo et poubelle adjacents ;

Que chaque palier d'étage dessert 2 logements. Les cages d'escalier sont extérieures. Elles sont construites en structures métalliques ;

Que La distribution de la rampe de parking pour les bureaux/ateliers se fait par la rue Groeninghe. Ce lieu présente le moins d'incidences puisque c'est actuellement une entrée de parking ;

Que l'accès aux guichets de la SISF se fait sur la place sur l'angle de la rue Delaunoy et Campine. Le recul de la place permet de diluer le nombre de visiteurs. L'espace d'accueil est calculé par rapport aux nombres de visite par jour. Cette entrée est placée à l'opposé de celle des bureaux afin de distinguer les fonctions ;

Que la majorité des logements rue de la Campine sont de type traversant est-ouest, ce qui permet à la majorité des séjours de bénéficier d'une double orientation. Les étages supérieurs traités en duplex abritent tous les logements de grandes tailles. Pour l'accès PMR des logements, une cage d'escalier est munie d'un ascenseur ;

Que la plupart des logements bénéficie d'un espace extérieur, d'un local de rangement ;

Que les logements sont de capacités variées ;

Que les logements présentent globalement de bonnes qualités d'habitabilité ; En termes de normes d'habitabilité des logements, le projet respecte les dispositions du RRU ;

Considérant que des contre-cloisons acoustiques ont été installées entre les logements pour réduire les nuisances sonores ;

Considérant que un faux plafond acoustique a été ajouté entre les logements pour améliorer l'isolation phonique ;

Considérant que des contre-cloisons ont été installées dans les trémies pour renforcer l'acoustique ;

Que l'intérieur de l'îlot est aménagé en tant qu'espace collectif ;

Que l'espace extérieur créer à l'arrière permet de dédensifier l'îlot ;

Que cette espace n'est pas en pleine terre étant donné la présence du parking au sous-sol en situation existante ;

Considérant que les bureaux sont aménagés de façon confortable et disposent pour la plupart de vues vers l'extérieur ;

Que la zone d'accueil sur l'angle de la rue Delaunoy est généreuse en termes de volume grâce à une double hauteur ;

#### Gabarit rue de Groeninghe 35

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en ce que la nouvelle construction rue de Groeninghe 35 est construite au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;

Que cette construction est légèrement plus profonde que les immeubles voisins situés rue de Groeninghe 33 et rue Delaunoy 122 du fait de la brisure en façade arrière ; Que le dépassement en profondeur est léger ;

Qu'en outre, le nouveau bâtiment nécessite peu de rehausse des murs mitoyens et n'engendre pas de vues ou d'ombres susceptibles de nuire au confort des habitations voisines ;

Que la dérogation est autorisable sur pour cet élément du projet ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU en ce que le 4ème étage dépasse en partie arrière la hauteur de l'immeuble voisin le plus haut (immeuble de gauche rue de Groeninghe 33) ;

Que ce dépassement de hauteur n'engendre pas de nuisances vers les immeubles voisins notamment en matière d'ensoleillement naturel ;

Que la dérogation est autorisable sur pour cet élément du projet ;

Gabarit de l'immeuble à l'angle des rues de Campine, Delaunoy et de l'Indépendance ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en ce que le nouveau bâtiment construit en intérieur d'îlot dépasse la profondeur des immeubles de références directement voisins, c'est-à-dire les immeubles situés rue de l'Indépendance 129A et 131 et rue Delaunoy 120, 122 ;

Considérant que cet immeuble en intérieur d'îlot entourant le patio central présente un gabarit moins important que le bâtiment démoli à cet endroit ;

Que l'intérieur d'îlot est dédensifié ce qui est profitable pour les immeubles alentour ;

Que le bâtiment reconstruit de gabarit rez-de-chaussée n'a pas d'impact sur les constructions voisines ;

Que la dérogation est autorisable sur pour cet élément du projet ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en ce que la rehausse aux du 2<sup>ème</sup> au 4<sup>ème</sup> étages dépasse très largement la profondeur des profils mitoyens des immeubles directement voisins situés rue Delaunoy 120 et rue de l'Indépendance 129A ;

Que le volume de la rehausse déroge également à l'article 6 du Titre I du RRU en ce que le volume des rehausses dépassent significativement le profil des 2 constructions voisines de référence ;

Que ces rehausses ont peu d'impact sur la parcelle située rue de l'Indépendance 129A ;

Que cependant, ces rehausses sont impactantes pour la parcelle située au n°120 rue Delaunoy ;

Que la façade latérale de cette parcelle est ajourée et orientée vers le bâtiment rehaussé ;

Qu'en situation existante, le gabarit à cet endroit est de R+1 et passe à R+4 ;

Que la rehausse est très proche de cette façade latérale ;

Que face aux baies de cette façade latérale voisine se trouve la cage d'escalier extérieur de l'immeuble concerné par la demande ; Que cette cage d'escalier est ouverte vers la façade latérale voisine proche ;

Que dans la demande initiale, le projet engendrait des vues et donc une perte d'intimité pour la parcelle voisine ;

Que dans la demande modifiée, un claustra en façade arrière de la cage d'escalier est proposé afin de préserver l'intimité des logements voisins ;

Que les paliers de la cage d'escalier C ont été reculés de 47 cm par rapport à l'alignement de la façade arrière, tout en maintenant une dimension minimale de 50 cm pour l'accès conforme aux PMR ;

Que les escaliers métalliques ont été remplacés par des escaliers en béton préfabriqués, et que les murs longeant les escaliers sont devenus des voiles en béton pour des raisons de stabilité ;

Que le chemin d'accès sur la toiture plate du premier étage a été déplacé en retrait par rapport à la limite mitoyenne, et qu'une rangée de plantations a été installée pour bloquer les vues sur l'immeuble voisin ;

Que le mur mitoyen a été rehaussé de 180 cm à 218 cm, et qu'un mur acoustique végétalisé a été posé contre ce mur pour absorber les nuisances sonores ;

Considérant que des espaces techniques ont été ajoutés en toiture, à l'angle de la Rue de l'Indépendance et de la rue de la Campine ;

Qu'un bloc de froid a été ajouté, dans la nouvelle version du projet, sur la toiture des bureaux, contre le mitoyen voisin, avec des panneaux acoustiques pour limiter les nuisances sonores ;

Que le bloc technique à l'angle des rues de l'Indépendance et de la Campine a été agrandi pour inclure le bloc de ventilation et légèrement rehaussé de 20 cm ;

Que le nouveau bloc de froid et le bloc technique rehaussé dérogent à l'article 6 du Titre I du RRU en ce qu'ils dépassent la hauteur des immeubles voisins de référence ;

Que ces augmentations de volumes sont peu perceptibles et n'ont aucun impact sur les immeubles directement voisins ;

Considérant qu'un espace pour le stockage des vélos est aménagé en fond de parcelle, contre le mur mitoyen, au 1<sup>er</sup> étage et accessible par la rue de Groeninghe 35 ; Que cet espace est couvert, qu'il s'agit donc d'un volume ; Que ce volume déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qu'il est implanté en intérieur d'îlot ; Que ce volume est implanté contre un mur mitoyen haut et n'a pas d'impact sur les constructions voisines ; Que la dérogation est justifiée ;

Que de ce qui précède, les dérogations aux articles 4 et 6 sont autorisables ;

Considérant que la hauteur de la façade à l'alignement ne dépasse pas la hauteur de la façade des immeubles directement voisins ;

Que la dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU est donc nulle et non avenue ;

#### Environnement :

Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 8 m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant qu'il faut gérer l'eau pluviale à la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, comme recommandé par le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;

Considérant que la parcelle est actuellement occupée dans sa quasi-totalité par des bâtiments ; Que l'imperméabilisation des sols y est actuellement très importante ;

Que le volume imposé pour la récupération de l'eau de pluie est de 9 m<sup>3</sup>, le volume imposé comme bassin d'orage est de 41 m<sup>3</sup> ;

Que la demande déroge à l'article 16 du Titre I du RRU en ce qu'un bassin d'orage de ce type n'est pas prévu sur la parcelle ;

Que cependant, une citerne de stockage de 30.6m<sup>3</sup> est prévue ;

Qu'un toit stockant est prévu en association avec une toiture verte ;

Que ces dispositifs sont suffisants et permettent de rendre la dérogation acceptable ;

Considérant 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 ;

Considérant l'article 13 du titre I du RRU prévoit que les toitures plates de plus de 100m<sup>2</sup> doivent être aménagées en toiture verdurisées ;

Considérant que la mise en place d'une toiture végétale (avec dispositif stockant) participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ;

Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;

Considérant que, conformément au Plan Nature (p.70, prescription 4) : "Dans toutes les zones constructibles, une attention sera portée aux abords des constructions et installations. Les autorités délivrantes veilleront à ce que, dans les projets qui leur seront soumis, ceux-ci contribuent à la réalisation des maillages verts et bleus ainsi que du réseau écologique bruxellois." ;

Considérant que la pose de panneaux solaires sur une surface au moins équivalente à 100m<sup>2</sup> ne peut pas être un argument pour ne pas végétaliser la toiture conformément à l'article 13 du RRU ;

Considérant que dans la nouvelle version du projet, une toiture verte extensive est également présente là où se trouve des panneaux solaires ;

#### Mobilité :

Considérant que le projet se trouve en zone A sur le plan d'accessibilité des transports en commun du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant 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 ;

Considérant 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 le nombre d'emplacements vélos et leur disposition a été modifié dans la dernière version du projet ;

Considérant que la disposition des emplacements vélos a été révisée pour respecter les recommandations du permis d'urbanisme et d'environnement, avec 100 % des vélos placés au sol et une surface de 2 m<sup>2</sup> par vélo strictement respectée ;

Considérant qu'un nouveau préau au niveau +1 a été ajouté pour abriter des emplacements vélos supplémentaires, conformément aux exigences du permis d'environnement ;

Considérant que le nombre total d'emplacements vélos a été augmenté à 69, avec 8 emplacements supplémentaires par rapport au projet initial, et que 7 de ces emplacements sont dédiés aux vélos cargos, respectant ainsi le ratio de 10 % imposé par les normes ;

Considérant que l'escalier d'accès depuis le bâtiment D à l'esplanade a été redessiné pour respecter les dimensions recommandées par le vadémécum vélo ;

Considérant qu'une rigole pour vélos a été intégrée dans la conception de l'escalier extérieur en béton, en accord avec Bruxelles Environnement ;

Considérant que le nombre d'emplacements pour véhicules prévu par le projet faisant l'objet du présent permis n'est pas suffisant au regard des prescriptions imposées par le RRU ;

Considérant que le ratio - nombre d'emplacements de parking / nombre de logements - est inférieur à 1 et que cela constitue une dérogation à l'article 6 du titre VIII du RRU en termes de nombre d'emplacements de parking ;

Considérant qu'il s'agit de logements sociaux ; Que l'absence de parking est autorisable pour ce type de logement tel que précisé à l'article 7 du Titre VIII ;

Considérant qu'une aire de livraison pour les ateliers devra être demandée à la commune ; Que la demande a été faite ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet est en accord avec les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet répond au bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu de revoir quelque peu le projet ;

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 lors de l'exécution du permis

DELEGUES

SIGNATURES

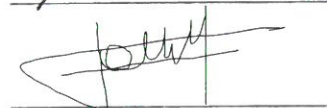
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

ABSENT

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

