

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 21/03/2023

### 6. Dossier PU-38201 - sk

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <u>DEMANDEUR</u>           | <b>Monsieur Moloud Ziani</b>  |
| <u>LIEU</u>                | <b>RUE VANDERSTICHELEN 27</b>   |
| <u>OBJET</u>               | ART.126: le changement partiel de destination d'un grand commerce spécialisé et l'extension du volume au niveau de la toiture pour la création de 3 logements duplex  |
| <u>ZONE AU PRAS</u>        | zone de forte mixité - En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement – inventaire du patrimoine  |
| <u>ENQUETE PUBLIQUE</u>    | du 24/01/2023 au 07/02/2023 – 0 courrier  |
| <u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u> | - application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)<br>- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)<br>- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)<br>- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)<br>- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire) |

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, suivant l'article 126/1 du CoBAT, par Monsieur Moloud Ziani pour le changement partiel de destination d'un grand commerce spécialisé et l'extension du volume au niveau de la toiture pour la création de 3 logements duplex, sans modification de l'objet de la demande initiale, **Rue Vanderstichelen 27** ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/01/2022 au 18/01/2022 et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- 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 DEFAVORABLE UNANIME de la commission de concertation en date du 25/01/2022 sur la demande initiale portant sur « le changement partiel de destination d'un grand commerce spécialisé et l'extension du volume au niveau de la toiture pour la création de 3 logements duplex » et dont la teneur suit :

*« Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 06/01/2022 ;*

*Vu le refus d'urbanisme PU-37669, délivré en date du 26/11/2020, pour le changement partiel de destination d'un grand commerce spécialisé et l'extension du volume au niveau de la toiture pour la création de 4 logements duplex ;*

*Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, qu'il est également repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural ;*

*Considérant que la demande porte sur le changement partiel de destination d'un grand commerce spécialisé et l'extension du volume au niveau de la toiture pour la création de 3 logements duplex ;*

*Considérant que le bien se présente toujours sous la forme d'un grand bâtiment implanté perpendiculairement à la rue ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, un haut étage, deux niveaux dans le volume de toiture et un sous-sol ; qu'il recouvre entièrement la parcelle (n°27) et qu'il s'étend sur une superficie existante proche des 3000m<sup>2</sup> ; qu'il est connecté, pour ses niveaux de rez-de-chaussée/+1, à plusieurs bâtiments voisins (n°23-25) dont il fait partie, comme un ensemble, pour une affectation actuelle de grand commerce spécialisé ;*

*Considérant que, comme pour la demande précédente (PU-37669), seul le volume de toiture du n°27 (niveaux+2/+3) reste concerné par l'actuelle demande ; que ces étages sont légalement repris comme des surfaces de bureaux liées à l'activité du rez-de-chaussée ; que le demandeur les renseigne comme abandonnées/inoccupées ;*

*Considérant que le nouveau projet y envisage l'aménagement de 3 nouveaux logements en duplex, soit un de moins qu'au PU-37669 ; que les plans maintiennent une transformation lourde du volume existant de la toiture et que la proposition continue dès lors d'augmenter le volume bâti dans un d'îlot déjà très dense ; qu'elle déroge, toujours de manière importante, à l'art. 4 du Titre I du RRU ;*

*Considérant que le bien présente aussi toujours une valeur patrimoniale remarquable ; qu'il est repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural et que, si l'architecte re-décrit une intervention respectueuse, en recul de la rue, le projet n'en est pas moins lourd et invasif pour le bien et le patrimoine existant ; que la commission de concertation reste convaincue d'un impact visuel négatif pour de nombreux riverains et qu'elle continue de soutenir une qualité architecturale qui se doit aussi d'être mieux respectée pour son caractère industriel ;*

*Considérant que les nouveaux plans prévoient par contre, positivement, une suppression du volume arrière accessoire, situé en superposition du bâtiment voisin ; que celle-ci permet une revalorisation du volume principal et un allègement sensible, suivant la prescription 0.6 du PRAS, du bâti dans l'intérieur d'îlot ;*

*Considérant ensuite que, d'un point de vue fonctionnel, les logements continuent de profiter positivement d'une entrée indépendante du commerce depuis la rue ; que le hall d'entrée a été agrandi, depuis la première version, pour un possible rangement plus aisé de vélos (12 unités) ; que le plan*



*dispose aussi d'un espace fermé pour le stockage des poubelles et d'un local indépendant pour l'installation des compteurs ; que cette partie de la proposition apparait améliorée ;*

*Considérant que le projet manque par contre toujours d'un ascenseur ; que l'accès des logements ne se situe toutefois qu'au 2<sup>e</sup> étage et qu'un ascenseur n'est donc pas repris comme une exigence contraignante du RRU ; que le plan ne prévoit plus de rangement possible de vélos aux étages et que le nouveau projet présente dès lors aussi une amélioration sur ce point ;*

*Considérant que le nouveau programme reprend un ensemble de trois logements ; que ceci diminue d'une unité la première version de plans ; qu'il se compose d'un appartement 2-chambres, un appartement 3-chambres et un appartement 4-chambres ; que chacun présente une configuration de duplex et affiche des surfaces habitables conformes au Titre II du RRU ;*

*Considérant que, malgré la zone de forte mixité, l'ambition de réaffecter des étages inoccupés (545 m<sup>2</sup>) reste appréciée par la commune ; que la commission de concertation continue par contre de souligner, par la construction de nombreuses lucarnes impactantes (perte d'un pan complet de toiture, implantation trop haute, transformation de toutes les baies existantes), un geste architectural peu qualitatif qui alourdit le bâtiment existant plutôt que de le mettre en valeur ;*

*Considérant qu'une analyse approfondie des plans remet également en cause la nécessité de ces augmentations importantes du volume ; que ni la création des lucarnes hautes ne semble indispensable pour les chambres, ni la transformation de toutes les baies existantes ne semble justifiée ; que le soulèvement principal du pan gauche de la toiture ne sert qu'à des espaces de circulation ou des sanitaires ; que, combiné à des surfaces très généreuses pour les séjours, le projet pourrait être moins invasif et mieux étudié/rentabilisé ; qu'il y aurait dès lors lieu de revoir l'ensemble pour, comme demandé dans le premier avis, limiter les extensions volumétriques à des gestes architecturaux subtils et ponctuels, qui maintiennent une lecture évidente du volume existant ;*

*Considérant que la configuration du plan maintient par contre une mono-orientation générale des unités ; que la commission de concertation continue d'encourager, soit par l'évidement d'une partie du volume, soit par la création de puits de lumière depuis le versant gauche, à étudier les apports de lumière pour un résultat plus qualitatif en terme d'habitabilité ;*

*Considérant que l'avis du PU-37669 n'a non plus été suivi pour la création des terrasses ; que l'actuel projet continue de les prévoir sur la toiture plate du bâtiment voisin ; que, en plus d'entraîner la transformation des baies existantes pour leur accès, cela implique également l'installation peu souhaitable d'accessoires de garde-corps, revêtement en bois, bacs à plantes, portillons et futur mobilier ; qu'une intervention dans la volume, par évidement, favoriserait une meilleure intégration et privacité des espaces privatifs extérieurs ; que la surface actuelle des séjours le permettrait et qu'il y a dès lors lieu de privilégier cette option ;*

*Considérant que le plan reprend ensuite l'aménagement positif d'une végétalisation sur la grande plate-forme existante du bâtiment voisin ; que la coupe ne détaille toutefois pas une intention très réaliste ; qu'à la fois une temporisation du rejet des eaux, une étude de portance au niveau de la dalle et une épaisseur minimum de terre doivent être renseignés ; qu'une plantation de type semi-intensive semble adaptée à la surface concernée et que le dossier manque encore d'informations sur ce point ;*

*Considérant que le dossier, ainsi que le rapport SIAMU, continue aussi de considérer cette toiture plate comme une possible sortie de secours secondaire pour les logements ; que cet élément n'empêche pas sa qualité d'aménagement ;*

*Considérant que le projet ne répond par contre toujours pas à l'art.6 du Titre VIII du RRU concernant les emplacements de parking nécessaires pour les logements neufs ; qu'une bonne connexion du quartier avec les transports en commun et un dimensionnement correct des locaux communs pourraient éventuellement justifier cette dérogation ;*

*Considérant que le projet reste par contre positivement sobre pour la façade avant ; que la DMS regrette toutefois le maintien des pavés de verre qui ne semblent pas d'origine et encourage leur remplacement par des châssis industriels, adaptés au bâtiment ;*

*Considérant que le projet maintient aussi la création d'une nouvelle porte d'entrée au droit d'une baie centrale existante transformée ; que la nouvelle proposition, en finition acier semble améliorée depuis la précédente version mais que le plan n'en renseigne cependant pas la teinte de finition ;*

*Considérant que les matériaux proposés pour le nouveau volume reste par contre peu satisfaisant ; que, comme déjà mentionné dans le précédent avis, ni le bardage trespa, ni les châssis PVC n'apparaissent acceptables et qu'il y aurait dès lors lieu de revoir cette partie de la proposition pour une palette respectant davantage l'architecture industrielle du bâtiment existant ;*

*Considérant que la DMS propose enfin l'organisation d'une visite des lieux, ainsi que l'établissement d'un rapport patrimonial, pour permettre l'entame d'un nouveau projet sur les bonnes bases de développement, suffisamment respectueuses du patrimoine ;*

*Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;*

**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 **25/08/2022** ;

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, suite à l'introduction des plans modificatifs selon l'art.126/1 du CoBAT, l'objet de la demande initiale reste « le changement partiel de destination d'un grand commerce spécialisé et l'extension du volume au niveau de la toiture pour la création de 3 logements duplex » ;

Considérant que la nouvelle demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 24/01/2023 au 07/02/2023** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription particulière 4.5.1° 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)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

Considérant que la demande déroge, en outre, au :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
  - o Titre I, art. 4 – profondeur de la construction
  - o Titre I, art. 13 – maintien d'une surface perméable
  - o Titre II, art. 4 – hauteur sous plafond
  - o Titre VIII, art. 6 – stationnement ;

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

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 23/02/2023 ;

Vu le refus d'urbanisme PU-37669, délivré en date du 26/11/2020, pour le changement partiel de destination d'un grand commerce spécialisé et l'extension du volume au niveau de la toiture pour la création de 4 logements duplex ;

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, qu'il est également repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que la demande porte, à nouveau, sur le changement partiel de destination d'un grand commerce spécialisé et l'extension du volume au niveau de la toiture pour la création de 3 logements duplex ;

Considérant que le bien se présente toujours sous la forme d'un grand bâtiment implanté perpendiculairement à la rue ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, un haut étage, deux niveaux dans le volume de toiture et un sous-sol ; qu'il recouvre entièrement la parcelle (n°27) et qu'il s'étend sur une superficie existante proche des 3000m<sup>2</sup> ; qu'il est connecté, pour ses niveaux de rez-de-chaussée/+1, à plusieurs bâtiments voisins (n°23-25) dont il fait partie, comme un ensemble, pour une affectation actuelle de grand commerce spécialisé ;

Considérant que, comme pour les deux demandes précédentes (PU-37669 – PU-38201/version 1), seul le volume de toiture du n°27 (niveaux+2/+3) reste concerné par l'actuelle demande ; que ces étages sont légalement repris comme des surfaces de bureaux liées à l'activité du rez-de-chaussée ; que le demandeur les renseigne comme abandonnées/inoccupées ;

Considérant la visite des lieux effectuées par le DMS et le service urbanisme de la commune de Molenbeek-Saint-Jean en date du lundi 13/03/2023 ; que celle-ci a permis de se rendre compte de la qualité patrimoniale du lieu et de son état de vétusté ;

Considérant que l'actuel projet envisage, de nouveau, l'aménagement de trois logements en duplex ; que les plans présentent toutefois une transformation moins lourde du volume existant de la toiture que les précédentes versions ; que le pan gauche reste cependant complètement relevé sur le mitoyen voisin (n°39) et que la proposition continue dès lors de déroger, pour la profondeur construite, à l'art.4 du Titre I du RRU ; que le volume bâti se voit toutefois positivement moins augmenté en intérieur d'ilôt ;

Considérant que le bien présente aussi toujours une valeur patrimoniale remarquable ; qu'il est repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural et que l'intervention proposée, limitée à la construction, le long de la façade la plus visible, de quelques lucarnes ponctuelles, s'affiche plus respectueuse du patrimoine existant, préservant une lecture claire du volume historique ; que la DMS regrette cependant la trop lourde transformation des baies ainsi que certaine suppression et qu'il y a dès lors lieu de maintenir l'ensemble des baies existantes telles qu'elles (avec cintrage supérieur sous la corniche) en limitant l'intervention des lucarnes à des gestes très ponctuels, avec un maximum de deux extensions par logement et le plus loin possible du front de bâtisse pour le 1<sup>e</sup> logement ;

Considérant qu'il y a lieu de fournir un détail techniques précis du raccord des lucarnes à la corniche existante ;

Considérant que le soulèvement latéral du pan de toiture gauche, maintenu en recul (+/- 4m) depuis le front de bâtisse, est moins impactant d'un point de vue patrimoine ; que cette partie de la demande ne soulève pas d'objection ;

Considérant que les nouveaux plans maintiennent aussi, positivement, la suppression du volume arrière accessoire, situé en superposition du bâtiment voisin ; que celle-ci permet une revalorisation du volume principal et un allègement sensible, suivant la prescription 0.6 du PRAS, du bâti dans l'intérieur d'ilot ;



Considérant par contre que le projet prévoit une rehausse de la dalle de toiture du bâtiment voisin sur +/- 2/3 de la longueur du bâtiment ; que cela impacte de manière significative la part visible de la façade latérale principalement concernée par la demande ; qu'elle nécessite aussi la rehausse de l'acrotère et donc du pignon de façade sur la rue Vanderstichelen ; qu'elle prive d'un apport de lumière l'espace de stockage du 1<sup>er</sup> étage et que la commission de concertation s'inquiète d'une modification du bâti visible depuis l'espace public ; qu'elle s'interroge sur cette partie de la demande alors que les logements n'ont plus d'accès direct à la toiture et qu'il y a dès lors lieu de maintenir les dalles de toitures sur leur hauteur existante ;

Considérant ensuite que, d'un point de vue fonctionnel, les logements continuent de profiter d'une entrée indépendante du commerce depuis la rue ; que le hall d'entrée apparaît relativement confortable pour trois logements ; qu'il permet de ranger une bonne quantité de vélos/poussettes (12 unités) ; que le plan dispose toujours d'un espace fermé pour le stockage des poubelles et d'un local indépendant pour l'installation des compteurs ;

Considérant que le projet ne propose par contre toujours pas d'ascenseur ; que l'accès des logements ne se situe toutefois « que » au 2<sup>e</sup> étage et qu'un ascenseur n'est donc pas repris comme une exigence contraignante du RRU ; que le projet ne concerne aussi « que » trois unités de logement ;

Considérant que le programme maintient, par rapport à la précédente version, un ensemble de trois logements ; que les plans se composent toujours d'un appartement 2-chambres, un appartement 3-chambres et un appartement 4-chambres ; que chacun présente une configuration de duplex avec un séjour ouvert aménagé sur le niveau bas et des pièces de nuits sous toiture ; que l'ensemble apparaît relativement spacieux quoi que la commission de concertation souligne une hauteur sous plafond non conforme (RRU, titre II – art.4) de l'étage supérieur et une configuration de salle de bain trop minimaliste (3<sup>e</sup> étage) pour desservir 3-chambres (duplex 01 et 03) ; qu'il y a dès lors lieu d'améliorer la proposition sur ces deux points d'attention ;

Considérant que les plans actuels ont aussi été adaptés, selon les remarques émises, au niveau des terrasses ; que leur suppression, et l'ensemble des éléments accessoires qui en découlent sur la plate-forme, apparaît positive par rapport à la qualité visuelle du voisinage ; que la DMS regrette cependant que l'idée d'un espace extérieur privatif soit encore maintenu pour le logement 4-chambres et selon une configuration peu souhaitée (sur la toiture plate voisine) ; qu'il y a lieu, pour un plus grand respect du patrimoine, de supprimer également cette dernière terrasse ;

Considérant que le plan reprend par contre l'aménagement positif d'une végétalisation sur la grande plate-forme existante du bâtiment voisin ; que la coupe ne détaille toutefois pas une intention très réaliste ; qu'à la fois une temporisation du rejet des eaux, une étude de portance au niveau de la dalle et une épaisseur minimum de terre doivent être renseignées ; qu'une plantation de type semi-intensive (25cm de terre), au vu de la surface concernée, doit pouvoir être proposée ; qu'elle permet également de compenser la dérogation à l'art.13 du Titre I du RRU et qu'il y a dès lors lieu de compléter le dossier avec l'ensemble des renseignements nécessaires à cette partie de la demande ;

Considérant ensuite que le projet ne répond toujours pas à l'art.6 du Titre VIII du RRU concernant les emplacements de parking nécessaires pour les logements neufs ; qu'une bonne connexion du quartier avec les transports en commun et un dimensionnement correct des locaux communs peuvent justifier cette dérogation ;

Considérant que le projet reste relativement sobre au niveau de la façade avant ; que les plans prévoient, suivant les conseils de la DMS, un remplacement des pavés de verre par un ensemble de menuiseries « peintes gris foncé – vitrage translucide » ; que la légende des matériaux manque toutefois de précisions mais que la commission de concertation encourage une préservation du caractère industriel du bien ; qu'il y a dès lors lieu de compléter la légende des matériaux avec plus de précisions et suivant un respect strict du patrimoine ; qu'un vitrage transparent paraît également plus qualitatif ;

Considérant que le projet maintient aussi la création d'une nouvelle porte d'entrée au droit de la baie centrale existante ; que la nouvelle proposition, en finition acier, est éventuellement intéressante mais que la commission de concertation s'interroge sur sa mise en peinture (gris foncé) ; qu'il y a lieu de favoriser une uniformisation des matériaux de cette façade ;

Considérant que les matériaux proposés pour les nouveaux volumes en toiture restent par contre peu convaincants ; que les nouvelles lucarnes sont renseignées en « chassis en zinc gris foncé » mais que cela ne semble pas correct/réaliste ; qu'il y a dès lors lieu de revoir la palette des matériaux dans son ensemble ;

Considérant que la légende des matériaux reprend également les pans principaux de toiture recouverts de tuiles rouges mais que les photos laissent apparaître une teinte plus brune que rouge ; que les fenêtres de toit sont reprises « gris foncé » ; qu'il est important d'assurer une composition harmonieuse partant des teintes existantes ;

Considérant que la commission de concertation apprécie particulièrement la mixité du projet avancé et la possibilité de rendre indépendante chaque affectation du programme ; qu'elle encourage toujours la revalorisation de surfaces existantes et que le projet répond positivement aux attentes communales en maintenant, sur son territoire, une grande activité comme occupation principale du lieu ; qu'elle insiste toutefois sur l'importance de la qualité d'exécution pour une réelle mise en valeur du patrimoine et de l'architecture de ce bâtiment emblématique pour la rue Vanderstichelen ;

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 ;

Considérant que Bruxelles Environnement ajoute les points suivants :

#### Toiture végétale

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 ;

#### Nature

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

#### Faune

Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ;

Considérant la présence de plusieurs espèces d'oiseaux et chiroptères à proximité du site (Rougequeue noir, Martinet noir, Moineau domestique et Pipistrelle commune) ;

Considérant 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) ;

Considérant que la modification des façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

#### Bruit

Considérant que le site se trouve en zone de forte mixité au PRAS et correspond donc à une zone 4 définie dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;

Considérant le risque de nuisances sonores et vibratoires entre les différentes fonctions du projet (immeuble avec un rez-de-chaussée commercial (magasin de matériaux de construction) et avec des logements aux étages) ;

#### 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 ;

#### Vélos

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) ;

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 du 23/02/2023 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Préserver l'ensemble des baies de la façade latérale principale telle qu'existantes avec leur cintrage supérieure et des châssis en bois selon leur typologie d'origine, en limitant la création de lucarnes à maximum deux par logement, le plus loin possible du front de bâtisse pour la 1ère unité ;
- Fournir un détail technique précis de la construction des lucarnes, de leur raccordement à la corniche/toiture ;
- Maintenir la dalle toiture du bâtiment voisin (n°23-25) à sa hauteur existante ;
- Adapter la hauteur sous-plafond de l'étage à minimum 2m30 ;
- Agrandir la salle de bain proposée au 3<sup>e</sup> étage quand elle dessert 3 chambres ;
- Supprimer la terrasse du dernier logement ;
- Fournir l'ensemble des renseignements nécessaires à la bonne exécution de la végétalisation de la toiture (type semi-intensif, 25cm de terre) : schéma de la gestion des eaux de pluie, étude stabilité, détails techniques de la composition des couches à installer (notamment au niveau des acrotères et des baies existantes) ;
- Revoir la palette des matériaux, dans son ensemble, pour une harmonie cohérente qui préserve et mette en valeur le caractère industriel existant du bien (respect des cintrages en façade avant + vitrage transparent), uniformisation des matériaux ;
- Renseigner le type de support vélos sur les plans, permettant l'attache du cadre et de la roue avant du vélo (proscrire le système de type pince-roues) ;

#### Article 2

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

- Assurer une exécution très soignée et respectueuse du bâtiment existant pour une mise en valeur du patrimoine bâti ;
- 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 ;
- Respecter les exigences de confort acoustique (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 ;



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 de la construction

Titre I, art. 13 – maintien d'une surface perméable

Titre VIII, art.6 - stationnement,

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

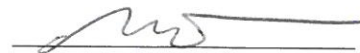
DELEGUES

SIGNATURES

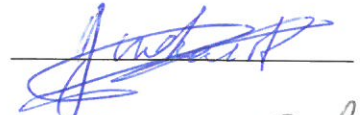
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

