

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38102

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 23/04/2024

8. Dossier PU-38102 - sk

DEMANDEUR

Monsieur Hasan Bakbak

LIEU

AVENUE JEAN DUBRUCQ 140 - 142

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 zone d'habitation

ZONE AU PRAS

du 26/03/2024 au 09/04/2024 – 0 courrier

ENQUETE PUBLIQUE

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

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- 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, suivant l'article 126/1 du CoBAT (version 4), par Monsieur Hasan BAKBAK pour 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, **Avenue Jean Dubrucq 140 - 142 ;**

Considérant que la demande initiale (version 1) a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 31/08/2021 au 14/09/2021** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade)

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux

intérieurs d'îlots)

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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 26/10/2021 sur la demande initiale portant sur « la transformation globale d'un site industriel en 11 logements incluant la construction d'un immeuble à front de rue et la modification des toitures des bâtiments existants en intérieur d'îlot » et dont la teneur suit :

« Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 30/08/2021 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-10679, délivré en date du 21/01/1913, pour la construction d'un bâtiment arrière ;

Vu le permis d'urbanisme PU-10755, délivré en date du 21/03/1913, pour la construction d'un bâtiment à front de rue ;

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

Considérant que la demande porte sur la transformation globale d'un site industriel en 11 logements incluant la construction d'un immeuble à front de rue et la modification des toitures des bâtiments existants en intérieur d'îlot ;

Considérant que le site 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) donnant sur le parc L28 ; qu'elle est principalement bâtie sur l'arrière par deux bâtiments de +/- trois niveaux et que l'ensemble présente un stade de délabrement avancé ;

Considérant que la surface à front de rue n'est bâtie que d'un volume accessoire sur la moitié de sa largeur ; qu'un mur de façade, d'une hauteur de 4m78, est construit à l'alignement mais que le site s'expose urbanistiquement comme une dent creuse dans la rue ;

Considérant que le projet actuel vise à une reconversion globale du site ; qu'il prévoit la construction d'un immeuble R+3+T à front de l'av. Jean Dubrucq et la transformation des volumes arrières ; qu'une démolition d'annexes accessoires, situées entre les deux bâtiments arrières, est également prévue ; que la demande projette ainsi l'aménagement de trois surfaces d'atelier et de onze logements, dont deux unités 3-chambres, six unités 2-chambres, une unité 1-chambre et deux studios ;

Considérant que sept des onze logements, desservis au moyen des escaliers existants, sont envisagés dans les deux volumes arrières ; que leur aménagement nécessite une transformation, légère mais significative, des toitures existantes à versants et que celle-ci déroge aux art.4 et 6 du Titre I du RRU ; que, même si plusieurs logements projetés s'affichent comme assez spacieux dans leur aménagement, l'ensemble apparaît, non seulement fort dense en terme d'unités mais aussi constructivement trop lourd/massif, pour l'intérieur d'îlot ; que la commission de concertation souligne une proximité des quatre parcelles voisines (136-138 / 142-144) dont il faut mieux tenir compte ;

Considérant que la démolition prévue des annexes entre les deux constructions principales n'est également pas jugée suffisante ; que la surface dégagée pour la création de jardins, encore plus si elle est re-divisée par des haies, ne s'affiche pas non plus qualitative et que la distance, d'à peine 7m, entre les deux immeubles ne permet pas d'assurer un niveau de privacité satisfaisant entre les logements ;

Considérant que la modification des toitures existantes et l'isolation complète des façades par l'extérieur entraînent ensuite, indirectement, une perte importante du caractère industriel du site encore présent ; que celle-ci est non seulement regrettable en terme de patrimoine mais qu'il en découle aussi un alourdissement des volumes et un manque de revalorisation végétale et paysagère,

suivant la prescription 0.6 du PRAS, de l'intérieur d'îlot ; qu'aucune solution de végétalisation ne semble même prévue pour les nouvelles toitures plates du projet ;

Considérant que les volumes en intérieur d'îlot sont principalement préservés pour leur cachet historique et patrimonial ; que, si ces éléments ne peuvent être récupérés/remis en valeur, une dédensification plus significative des volumes est attendue ; qu'une multiplication de logements en fond de parcelle n'est favorable ni pour les habitations voisines, ni pour le parc où elle apporte une série de nuisances (sonores, lumineuse, etc) sur l'environnement ;

Considérant que la commission de concertation encourage également à tenir une certaine distance, et au moins le 1m90 suivant un respect du code civil, des vues sur le parc ;

Considérant que la commune de Molenbeek défend enfin, et surtout, une politique de mixité et une préservation des surfaces économiques existantes ; que les trois surfaces d'atelier prévues aux sous-sols des bâtiments arrières n'offrent pas les conditions nécessaires pour une valorisation réaliste d'activités ; que ni les accès, ni la lumière, ni la hauteur sous-plafond ne favorisent un réel développement économique et que le projet ne reflète pas une mixité de fonctions intéressante ;

Considérant que la Région et la Commune ont déjà précédemment fait des remarques lors d'une visite du site en 2019 ; qu'un allègement significatif de l'arrière, en compensation d'une construction de la dent creuse, avait déjà été, entre autre, clairement évoquée ; que la commission de concertation regrette l'introduction d'un projet qui ne tienne pas compte des informations précédemment émises ;

Considérant ensuite que le nouveau bâtiment envisagé pour un comblement de la dent creuse, à front de rue, abrite les quatre derniers logements projetés ; que, si l'intention urbanistique de bâtir sur l'alignement apparaît positive, le projet ne présente par contre que peu de qualité architecturale ; que le volume projeté déroge encore, pour son 3^e étage, aux art.4 et 6 du Titre I du RRU ; que le manque de sous-sol entraîne une accessibilité peu confortable des espaces de rangement, prévus dans un des bâtiments arrières ; qu'aucun des quatre logement ne profite d'une terrasse et que la toiture à versants, adjointe de deux grandes lucarnes, ne s'affichent peut-être pas comme la solution la plus adéquate/cohérente en terme de volumétrie et d'habitabilité pour un logement neuf ; que la commission de concertation souligne également le manque de possibilité pour le rangement aisé d'une poussette ;

Considérant qu'en terme de lecture architecturale depuis la rue, la façade manque aussi d'intégration par rapport à son contexte environnant ; que, si le dessin tente de correspondre, en terme de niveaux, à son voisin de droite, ni la composition, ni la proportion des baies ne permettent une intégration urbanistique réussie ; que la commission de concertation souligne une artère patrimonielement riche, bordée d'immeubles architecturalement détaillés, de corniches marquées/travaillées et de matériaux durables et qualitatifs ; qu'une architecture discrète mais plus audacieuse serait à préconiser ;

Considérant que le projet ne permet ensuite, en dérogation à l'art.6 du Titre VIII du RRU, la possibilité d'aucun parking ; que cet élément s'affiche peu réaliste pour le bon fonctionnement des ateliers mais qu'il entraîne aussi, indirectement, une limitation nécessaire du nombre de logements par rapport à la dérogation qui en découle ;

Considérant que Bruxelles-Environnement renseigne encore la parcelle F365X3 comme répertoriée en catégorie 3 (sol pollué) à l'inventaire de l'état du sol de la Région Bruxelloise ; que l'étude de risque menée par AB Ecoglobe sur la parcelle d'intérêt conclue qu'un risque pour la santé humaine existe ; que la même étude y pose dès lors les restrictions d'usage suivantes : interdiction de potager, interdiction d'enlever la dalle, interdiction de consommer de l'eau de ville, interdiction de prendre le bain avec l'eau de ville, interdiction d'excaver des terres ; que le développement d'un projet nécessitera donc la levée de plusieurs de ces restrictions via des mesures de gestion du risque adaptées ;

Considérant que le dossier ne reprend enfin aucune proposition en terme de charges d'urbanisme ; que celles-ci sont pourtant légalement dues pour tout projet dont les nouvelles surfaces de logement créées dépassent les 1000m² de superficie habitable ;

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 DÉFAVORABLE UNANIME** sur le projet. »*

*Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs (version 2) en date du **11/05/2022** ;
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 « la transformation globale d'un site industriel en 11 logements incluant la construction d'un immeuble à front de rue et la modification des toitures des bâtiments existants en intérieur d'ilot » ;

*Considérant que cette seconde demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 03/01/2023 au 17/01/2023** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :*

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)*
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)*
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)*
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)*
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)*

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

Vu le nouvel avis DEFAVORABLE UNANIME de la commission de concertation en date du 24/01/2023 sur la seconde demande portant sur « la transformation globale d'un site industriel en 11 logements incluant la construction d'un immeuble à front de rue et la modification des toitures des bâtiments existants en intérieur d'ilot » et dont la teneur suit :

« Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 22/12/2022 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-10679, délivré en date du 21/01/1913, pour la construction d'un bâtiment arrière ;

Vu le permis d'urbanisme PU-10755, délivré en date du 21/03/1913, pour la construction d'un bâtiment à front de rue ;

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

Considérant que la demande porte sur la transformation globale d'un site industriel en 11 logements incluant la construction d'un immeuble à front de rue et la modification des toitures des bâtiments existants en intérieur d'ilot ;

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) donnant sur le parc L28 ; qu'elle est principalement bâtie sur l'arrière par deux bâtiments de +/- trois niveaux et que l'ensemble présente un stade de délabrement avancé ;

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 4m78, est construit à l'alignement mais que le site s'expose urbanistiquement comme une dent creuse dans la rue ;

Considérant que le nouveau projet vise encore à une reconversion globale du site ; que ni la volumétrie, ni la densité, ni le programme, ni la répartition n'ont été modifiés par rapport à la première version, jugée en séance de commission de concertation en date du 26/10/2021 ;

Considérant que seules deux adaptations sont apportées dans la présente proposition ; que, d'une part, le jardin arrière, situé entre les deux bâtiments existants, est décroissant pour la création d'un espace extérieur collectif ; que, d'autre part, le dessin de la façade principale, donnant sur l'avenue Jean Dubrucq, a été complètement revu ;

Considérant que le projet continue par contre de déroger à un nombre important d'articles du RRU (Titre I : art.3, 4, 5, 6, 9, 10) ; qu'aucune de ces dérogations ne sont ni sollicitées, ni justifiées dans la demande ;

Considérant que l'architecte confirme en séance une volonté de maintenir les 11 logements et rappelle les superficies existantes ; qu'il complète oralement le projet par l'ajout d'une végétalisation sur l'ensemble des toitures plates ;

Considérant que la commission de concertation juge cependant le nouveau projet trop similaire à celui déjà refusé ; qu'elle regrette une perte totale du patrimoine industriel ; qu'elle s'interroge sur le manque d'ambition au niveau de la dédensification ; qu'elle déplore encore le manque de mixité des fonctions et la suppression, presque totale, de l'activité productive, au niveau du programme ; qu'elle rappelle une proximité importante et indésirable avec les parcelles voisines (136-138 / 142-144) sans apport d'amélioration ;

Considérant que le projet ne rapporte non plus aucun détail au sujet d'une éventuelle dépollution du sol ; que l'architecte confirme, contrairement aux recommandations de Bruxelles-Environnement, l'intention de transformer le site sans assainissement préalable puisque le projet ne touche pas la dalle de sol ; que la démarche est jugée regrettable ;

Considérant que la nouvelle façade reprise dans les plans ne convainc toujours pas non plus les membres de la commission de concertation ; que ni la composition, ni la palette choisie de matériaux ne semble participer à une belle intégration du bien dans son contexte ; qu'ils regrettent un rez-de-chaussée complètement aveugle sur l'avenue Jean Dubrucq ;

Considérant que le dossier ne reprend enfin toujours non plus aucune proposition en termes de charge d'urbanisme ; que celles-ci sont pourtant légalement dues, comme explicité dans le premier avis, pour tout projet dont les nouvelles surfaces de logement créées dépassent les 1000m² de superficie habitable ;

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 DÉFAVORABLE UNANIME** sur le projet. »*

Considérant que le demandeur a ensuite ré-introduit des plans modificatifs (version 3) en date du **12/09/2023** ;

Considérant que l'art.126/1 du COBAT prévoit l'introduction de plans modificatifs visant à répondre aux objections suscitées préalablement par le projet initial ;

Considérant que, suite à l'introduction des plans modificatifs selon l'art.126/1 du CoBAT, l'objet de la demande initiale est modifié en « la transformation globale d'un site industriel en 8 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'ilot » ;

Considérant que cette troisième demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/09/2023 au 10/10/2023** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- 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)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)

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

Vu le nouvel avis DEFAVORABLE UNANIME de la commission de concertation en date du 17/10/2023 sur la troisième demande portant sur « la transformation globale d'un site industriel en 8 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 » et dont la teneur suit :

« Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 14/09/2023 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-10679, délivré en date du 21/01/1913, pour la construction d'un bâtiment arrière ;

Vu le permis d'urbanisme PU-10755, délivré en date du 21/03/1913, pour la construction d'un bâtiment à front de rue ;

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

Considérant que la demande porte sur la transformation globale d'un site industriel en 8 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 ;

Considérant que le site se présente toujours 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) donnant sur le parc L28 ; qu'elle est principalement bâtie sur l'arrière par deux bâtiments de +/- trois 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 l'architecte présente en séance de commission quelques photos qui permettent de se rendre compte de la structure primaire en béton 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 4m78, est construit à l'alignement mais que le site s'expose urbanistiquement comme une dent creuse dans la rue ;

Considérant que le nouveau projet vise encore à reconverter le site de manière globale ; que, dans cette troisième version, le programme tend à maintenir une plus grande partie d'activité ; qu'un studio de danse (281m² - deux salles) est aménagé au sous-sol et qu'un atelier (116m²) est maintenu sur le niveau du rez-de-chaussée ; que cette partie de la demande tente de répondre aux attentes des précédents avis ;

Considérant que le studio de danse est toutefois introduit, dans l'annexe I, comme un équipement d'intérêt collectif ; que la commission de concertation s'interroge sur son fonctionnement/gestion et la

possibilité de le valider en équipement (ou en commerce, max 150m² en zone d'habitation) ; que le demandeur évoque aussi la possibilité d'une crèche et que cette partie de la demande nécessite approfondissement ; que la Région souligne une intention appréciable d'animation, sans impact direct, du parc L28 ;

Considérant que l'atelier envisagé au rez-de-chaussée (116m²) est davantage voué à servir une activité de type artisanat ; que la commission de concertation souligne une évolution positive du programme vers une mixité ;

Considérant que la Région exprime toutefois aussi un manque général de dédensification ; que, en plus des deux activités envisagées, les constructions existantes sont principalement maintenues, voir augmentées, pour l'aménagement de 4 logements familiaux (2x 5-chambres, 1x 4-chambres, 1x 3-chambres) dans les deux bâtiments arrière ; que la proposition apparaît volumétriquement plus massive que la situation existante et que, d'après la Région, le dernier étage du bâtiment droit (construction légère dont l'état de délabrement apparaît très avancé) ne devrait pas être reconstruit ; que le bâtiment gauche devrait maintenir au maximum son volume existant, sans rehausse de façade avec une nouvelle toiture à étudier ;

Considérant que la parcelle présente une densité atypique et hors norme ; que, si celle-ci peut être justifiée par la situation bâtie existante et sa relation arrière au parc L28, une réflexion significative pour une amélioration urbanistique du site, par rapport aux maisons voisines (n°136-138 – 144-146), doit avoir lieu ; qu'il y aurait davantage lieu de dégrossir les volumes en vis-à-vis des maisons concernées ;

Considérant que la Région encourage également, à travers cette diminution des volumes, la création d'une nouvelle façade (tournée vers l'intérieur d'îlot) qui permettrait un apport de lumière/vues supplémentaires participant aussi à diminuer la pression du vis-à-vis direct entre les deux bâtiments arrière ; que ceux-ci ne sont distancés que de 7m et que cela n'est généralement pas considéré comme suffisant entre deux logements ;

Considérant que, si la commission de concertation encourage cette revalorisation du site, elle attire aussi l'attention sur la densité d'occupation ; que quatre grandes unités de logement, en plus des deux activités projetées, engendrent un flux important de personnes ; que cet élément est aussi impactant pour le voisinage et qu'un équilibre raisonnable doit être trouvé ;

Considérant que la commission de concertation regrette également la création de nouveaux grands logements sans terrasse ; que le dégrossissement des volumes devrait aussi permettre d'intégrer des espaces extérieurs privatifs pour chaque unité, à privilégier donnant vers le parc ;

Considérant que les séjours des logements arrière gagneraient aussi à être tournés vers le parc ;

Considérant que la nouvelle proposition pour le bâtiment construit à front de rue n'est pas tellement modifiée par rapport aux versions antérieures ; que, si la commission de concertation apprécie la création d'un local, au rez-de-chaussée, connecté à l'atelier pour une plus grande animation de la façade sur l'espace public, elle regrette par contre la dérogation aux art.4 et 6 du Titre II du RRU à partir du 3^e étage au droit de l'annexe arrière ; qu'elle souligne une situation de voisinage déjà très enclavé et des dérogations urbanistiquement peu justifiées ;

Considérant qu'au niveau de l'aménagement intérieur, le programme du bâtiment avant apparaît de nouveau assez dense ; que les quatre logements proposés manquent à la fois de hall d'entrée et de terrasse privative ; que la distance créée entre les appartements et leur cave n'apparaît pas idéale ; qu'une unité aménagée entièrement sous combles n'est jamais favorisée ;

Considérant que l'expression même du nouveau volume n'est pas jugée qualitative ou intégrée à son contexte ; que la Région et la DMS soulignent un programme principalement résidentiel qui ne s'accorde pas directement avec la palette métallique proposée ; que la Région dirige davantage vers des matériaux minéraux ;

Considérant que les lucarnes sont également jugées très dominantes et trop impactantes en termes de composition architecturale ;

Considérant que la dérogation à l'art.6 du titre VIII du RRU en termes de stationnement justifie également le fait de limiter le nombre de logements sur l'ensemble du site ;

Considérant que des charges d'urbanisme sont enfin à proposer pour les projets dont les superficies de logement neuf dépassent les 1000m² ;

Considérant que les membres de la commission de concertation s'interrogent sur la pertinence d'organiser une nouvelle visite du site ; qu'ils préconisent en tout cas l'organisation d'une réunion intermédiaire pour le re-développement du projet ;

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

Considérant que Bruxelles Environnement émet également quelques remarques sur le projet :

Sol

Considérant qu'une étude de risque a été réalisée étant donné que la parcelle est en catégorie 3 ; qu'il y a lieu de respecter l'étude de risque et les restrictions d'usage associées ;

Eau

Considérant qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet (0800 85 775) – facilitateur.eau@environnement.brussels ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 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 que le projet risque d'avoir un impact non négligeable sur l'écoulement naturelle des eaux souterraines ;

Considérant qu'il y a lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

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

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 ; qu'il y a dès lors lieu de proposer une amélioration par rapport à la gestion intégrée des eaux pluviales et la proposer sur plan (par exemple, des toitures végétalisées avec un substrat de minimum 10 cm,...) en consultant le facilitateur Eau de Bruxelles-Environnement.

Mobilité

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 qu'il y a lieu de prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio et de tendre vers 2m² par vélo ;

Considérant que la "Stratégie de stationnement des vélos cargo en région de Bruxelles-Capitale" préconise (au choix) :

- *Que 5 à 10% des emplacements pour vélos hors voirie soient adaptés et/ou dédiés aux vélos cargo dans les nouveaux projets résidentiels et de parkings publics ;*
- *Que 5 à 10% des emplacements pour vélos hors voirie soient adaptés et/ou dédiés aux vélos cargo pour les employés, dans les nouveaux projets d'immeubles non résidentiels (bureaux, activités économiques, grands équipements...) et de parking publics ;*
- *Que au minimum 1 place devant chaque crèche et 3 places devant chaque école maternelle et/ou primaire soient adaptées aux vélos cargos ;*

qu'il y a dès lors lieu de proposer une amélioration des aménagements du local vélo pour les habitants et mettre un minimum de 5 à 10% de vélos cargo ; ainsi que l'aménagement d'un local vélo pour les clients et les employés de l'espace dédié à un usage collectif.

DECIDE :

*Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS DÉFAVORABLE UNANIME** sur le projet. »*

Considérant que le demandeur a dès lors ré-introduit des plans modificatifs (version 4) en date du **02/02/2024** ;

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 est modifié en « 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 » ;

Considérant que cette quatrième demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/03/2024 au 09/04/2024** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- 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)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
 - Titre I, art.4 – profondeur de la construction
 - Titre I, art.6 – toiture-hauteur
 - Titre II, art. 16 – local poubelles
 - Titre II, art. 17 – local poussettes
 - Titre II, art. 18 – local entretien

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

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 21/03/2024 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-10679, délivré en date du 21/01/1913, pour la construction d'un bâtiment arrière ;

Vu le permis d'urbanisme PU-10755, délivré en date du 21/03/1913, pour la construction d'un bâtiment à front de rue ;

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

Considérant que la demande porte sur 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 ;

Considérant que le site se présente toujours 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) donnant sur le parc L28 ; qu'elle est principalement bâtie sur l'arrière par deux bâtiments de +/- trois 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 le dossier contient des photos qui permettent de défendre une structure primaire en béton 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 4m78, est construit à l'alignement mais que le site s'expose urbanistiquement comme une dent creuse dans la rue ;

Considérant que le nouveau projet vise encore à reconverter le site de manière globale ; que, dans cette quatrième version du projet, le programme continue de maintenir une partie d'activités ; qu'un studio de danse (287m² - deux salles) reste aménagé au sous-sol et qu'un atelier (137m²) est maintenu sur le niveau du rez-de-chaussée ; que cette partie de la demande, en préservant une partie du site comme actif, répond aux attentes des précédents avis ;

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 dès lors 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 ;

Considérant que, si l'intention d'animation du parc L28 reste appréciable, l'occupation des salles de danse engendre un ensemble de vues directes sur la propriété voisine, le parc ; qu'il y a dès lors lieu d'en obtenir l'accord de la part du propriétaire (Bruxelles Environnement) ;

Considérant que le studio de danse fonctionne autour de deux salles (85m² - 102m²), chacune disposant de ses propres vestiaires ; qu'un bloc sanitaire indépendant dessert aussi l'activité et que la création d'un patio, entre les deux salles, en plus des baies existantes donnant sur le parc L28, permettent un éclairage naturel qualitatif de l'espace situé en sous-sol ;

Considérant que la hauteur sous-plafond renseignée pour la salle gauche (2m88) s'affiche toutefois comme un peu limitée ; que l'architecte renseigne en séance l'impossibilité, d'après un rapport sol établi par Bruxelles Environnement, de modifier le niveau du sol ;

Considérant que l'atelier envisagé au rez-de-chaussée (137m²) est davantage voué à servir une activité de type artisanat ; que celui-ci fonctionne avec un petit local commercial (10m²) implanté au rez-de-chaussée du bâtiment avant, lui offrant une visibilité sur la rue ; que la commission de concertation approuve le programme avancé et juge positif le maintien d'une mixité sur le site ;

Considérant que la commission de concertation juge ensuite une évolution positive du projet en termes de volumétrie ; que, si les 4 logements familiaux du précédent projet sont maintenus aux étages des deux bâtiments arrière, un effort est reconnu dans l'allègement des volumes existants ; qu'un recul est prévu par rapport aux deux maisons de l'av Jean Dubrucq (n°136-138) pour le dernier niveau du bâtiment gauche ; que la toiture à versants du bâtiment droit n'est plus reconstruite et que chaque logement profite d'une terrasse généreuse aménagée par évidence dans le volume ; que l'ensemble réduit positivement les surfaces construites sur le site, répondant ainsi aux attentes émises par la commission de concertation ;

Considérant toutefois que la coupe B2 laisse apparaître une très légère rehausse nécessaire du volume arrière droit en intérieur d'îlot ; que cela déroge aux art.4 et 6 du Titre I du RRU et que l'intervention n'est pas très positive pour les habitations 144-146 de la rue ; que la commune souligne aussi du niveau de détails fourni dans le dessin (isolation, toiture végétale, etc.) et de la hauteur sous-plafond minimale prévue (2m50) ; que cette partie de la demande n'apparaît ni très aboutie, ni très réaliste et qu'il y a lieu d'améliorer les dessins pour une meilleure réalité d'exécution ;

Considérant ensuite que le nouvel immeuble prévu à front de rue est proposé sur un rez-de-chaussée, trois étages, des combles et un sous-sol ; que, si son gabarit principal s'intègre positivement dans son contexte bâti, il déroge aussi aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne l'annexe arrière pour les étages +2/+3 ; que, au vu de la densité pré-existante de la parcelle, l'acceptation de dérogations supplémentaires sur le site et pour une nouvelle construction est difficilement acceptable ; que cet enjeu de densité est soulevé depuis la première version du projet et qu'il y a dès lors lieu de revoir la proposition en limitant la profondeur, pour les +1/+2, à la profondeur actuelle du bureau (+3) et en supprimant cette partie d'annexe pour le dernier étage (bureau +3) ;

Considérant que la construction avant reprend l'aménagement de trois logements ; que deux unités 2-chambres sont prévues sur les niveaux +1/+2 ; qu'un duplex 3-chambres est aménagé sur le dernier étage jumelé avec les combles ; que le programme doit sans doute se limiter à des unités plus petites pour s'accorder aux modifications nécessaires du volume ;

Considérant que le projet prévoit dès lors 7 unités de logement au total ; que cela s'expose comme une évolution positive du projet par rapport aux 11 appartements envisagés dans la version 1 ;

Considérant que, en termes de programme et d'habitabilité, le projet continue de prévoir de grands logements dans les deux volumes arrière ; qu'une unité 4-chambres est aménagée au rez-de-chaussée du bâtiment droit, deux appartements 3-chambres sont proposés au 1^e étage des deux biens et qu'un logement 2-chambres s'organise sur le dernier étage du bâtiment gauche ; que chacun présente positivement des séjours généreux, des sanitaires suffisants et des espaces de buanderie privatifs, en plus des dégagements créés pour l'aménagement de terrasses ; que cette partie de la demande apparaît plutôt positive ;

Considérant que le séjour des logements 2-chambres du bâtiment avant sont toutefois jugés peu qualitatifs en terme de proportions et de lumière ; qu'ils gagneraient à animer la façade avant et que les chambres, tournées vers l'arrière, participeraient à maintenir un intérieur d'îlot plus calme ; que l'architecte rappelle une précédente remarque contraire à cet aménagement mais que la nouvelle proposition des séjours ne convainc pas et qu'il y a dès lors lieu de réinverser les pièces jour/nuit ;

Considérant que des petits balcons suspendus sont également prévus, sur la façade avant, pour les trois étages principaux ; que ceux-ci sont proposés sur une débord de 80cm mais que la Commune a l'habitude, pour diminuer l'impact sur l'espace public, de les limiter à 70cm ; qu'il y a dès lors lieu de revoir les plans dans ce sens ;

Considérant que la commission de concertation regrette, par contre, l'absence de « vraies » terrasses pour les trois logements nouvellement créés ; qu'il y a lieu d'étudier la possibilité d'en intégrer dans la version modifiée du projet, surtout pour le duplex supérieur, mais sans impact pour le voisin ;

Considérant ensuite que les entrées du rez-de-chaussée et certains accès principaux sont gérés par de petits éléments d'escalier rajoutés ; que ceux-ci sont jugés encombrant et parasites pour l'intérieur d'îlot ; qu'il y a dès lors lieu d'améliorer le projet en intégrant la gestion de ces différences de niveaux dans les volumes ;

Considérant que le même type d'élément rajouté est également prévu pour l'accès du local poubelles dans le bâtiment avant ; que cette partie du projet n'apparaît pas suffisamment qualitative ou aboutie ; que le local poubelles, unique pour l'ensemble des 7 logements projetés, ne peut non plus être considéré comme justement dimensionné (tri des déchets) ; que cela déroge à l'art.16 du Titre II du RRU et qu'il y a dès lors lieu de revoir le projet pour une meilleure proposition ;

Considérant que, en ce qui concerne les autres locaux communs, les plans présentent la création d'un grand local sécurisé pour le rangement des vélos au sous-sol du bâtiment arrière gauche ; que celui-ci est accessible via une longue rampe en U dont la commission de concertation regrette l'emprise au sol et l'impact sur l'intérieur d'îlot ; que l'architecte défend cette solution comme la seule envisageable ;

Considérant que les plans reprennent également, en ce qui concerne le rangement possible des vélos, un espace ouvert (non sécurisé), au sous-sol du bâtiment avant, pour le stockage de modèles cargo ;

que l'architecte renseigne, en séance, la possibilité de ranger trois vélos et une facilité- de localisation au niveau des manœuvres ; que la proposition ne soulève pas de remarque particulière ;

Considérant que le projet ne reprend, contrairement à l'art.6 du Titre du VIII du RRU, aucun emplacement de parking et que la haute qualité des espaces pour le rangement des vélos n'en est que plus justifiée ;

Considérant que le projet se doit aussi de prévoir, conformément à l'art.17 du Titre II du RRU, un local fermé pour le rangement des poussettes ;

Considérant que le projet manque aussi d'une solution pour le stockage du matériel d'entretien ; que la commission de concertation encourage à ce que chaque immeuble dispose de son propre dévidoir et qu'il y a dès lors lieu de compléter le projet pour une conformité au RRU (Titre II, art.18) ;

Considérant qu'un escalier droit, accessible depuis le sous-sol du bâtiment avant et débouchant directement sur l'espace public, est également repris sur le dessin des plans ; que l'architecte le justifie comme une exigence du SIAMU mais qu'il complexifie regrettablement les flux de circulation ; qu'il diminue aussi, de manière significative, l'espace commercial de l'atelier et que la commission de concertation regrette cette évolution du projet ;

Considérant que le plan du sous-sol reprend ensuite l'aménagement de sept caves privatives dans le bâtiment arrière droit ; que celles-ci sont accessibles via un escalier spécifique directement depuis l'intérieur d'îlot ; que, si la situation n'est pas jugée la plus idéale pour les logements avant, l'architecte rappelle que chaque appartement dispose en plus d'une buanderie privative dans son aménagement ; que cette partie de la proposition apparaît dès lors acceptable ;

Considérant qu'un local technique est enfin renseigné au sous-sol du bâtiment arrière droit ; que l'architecte le renseigne pour le rangement du matériel nécessaire à l'activité de l'équipement ;

Considérant que les plans ne reprennent dès lors aucune information quant à d'autres installations techniques prévues pour le chauffage et/ou la ventilation des logements/activités ; que l'architecte décrit, en séance de commission de concertation, l'installation de techniques modernes ; que Bruxelles Environnement rappelle la fin (proche) des raccordements mazout et gaz ; que l'ajout de groupes techniques sur les toitures plates en intérieur d'îlot n'apparaissent cependant pas envisageables et qu'il y a dès lors lieu de préserver les surfaces techniques nécessaires dans le volume ; que l'architecte s'accorde avec cette idée ;

Considérant que les plans manquent également de détails et d'ambition en ce qui concerne l'aménagement paysager de l'intérieur d'îlot ; que cette surface extérieure, encore plus parce qu'elle est très réduite par rapport au site et à la densité du projet, se doit d'être développée de manière très qualitative ; que le « jardin commun » annoté sur le plan du rez-de-chaussée, n'apparaît, avec les accès, rampe et couloirs du sous-sol ainsi que l'existence d'une citerne enterrée (10.000L), que peu végétalisée ; que l'architecte y confirme, comme la cour basse, une finition en pavés béton perméable ; qu'il rappelle l'impossibilité d'y planter quoi que ce soit d'après le rapport établi par Bruxelles Environnement ; que cette partie de la demande n'est toutefois pas jugée, suivant la prescription 0.6 du PRAS, satisfaisante pour le traitement d'un intérieur d'îlot et qu'il y a dès lors lieu d'améliorer cette partie du projet en imaginant quelques bacs à plantes fixes, notamment au droit de la différence de niveau ou dans la cour basse, qui rende l'intérieur d'îlot acceptable et qui liaisonne le projet avec le parc L28 ;

Considérant que, en termes de végétalisation et d'intérieur d'îlot, le projet prévoit aussi de végétaliser les toitures plates des deux bâtiments arrière ; que, si l'intention apparaît positive, la commission de concertation s'interroge sur le choix d'une toiture extensive (bâtiment droit) et d'une toiture intensive (bâtiment gauche) ; que la proposition s'affiche d'autant plus étonnante que la dalle de la toiture droite est neuve ; qu'elle affiche aussi, étant plus basse, un impact plus important pour le voisinage ; que la pose de panneaux solaires ne justifie pas une limitation de la végétation et qu'il y a dès lors lieu de

revoir la proposition pour l'installation d'une végétation intensive, aussi sur la toiture droite et pour au moins la moitié de sa surface (privilégier la surface en vis-à-vis avec les maisons 144-146) ;

Considérant que les toitures intensives nécessitent une épaisseur de substrat assez importante ; qu'il y a lieu de confirmer, par un rapport en stabilité, la portance des dalles existantes et/ou à installer/renforcer pour rendre possible leur exécution ;

Considérant que le recul créé au dernier étage de la volumétrie arrière gauche (vis-à-vis des maisons 136-138) gagnerait aussi à être végétalisé ; qu'il y a dès lors lieu de le prévoir dans le projet ;

Considérant que, en ce qui concerne les finitions de façades et la palette des matériaux, les plans n'apparaissent pas non plus suffisamment clairs ; que l'architecte confirme, en séance de commission de concertation, un ensemble arrière homogène en briques rouges (probablement neuves) ; que les derniers étages et la façade du parc sont prévus en cimentage clair ; que la commission de concertation insiste sur l'importance d'une cohérence architecturale ;

Considérant que, d'après la vue couleur intégrée fournie dans le dossier, la nouvelle façade construite sur l'espace public semble aussi mieux s'accorder avec son contexte ; que la composition structurée, le choix de la brique et du soubassement en pierre bleue répondent mieux aux attentes de la commission de concertation ; que l'ensemble est jugé plutôt favorable ;

Considérant que plusieurs éléments sont toutefois jugés peu souhaitables en termes de composition ou finition ; que ni les allèges fixes, ni la corniche en aluminium, ni la finition éternit des lucarnes ne sont urbanistiquement très appréciées ; que le changement de matériau, seulement pour les châssis de toiture, n'apparaît pas non plus très cohérent ; que l'enseigne devrait aussi se limiter à la vitrine commerciale et que le n°12 des anciennes DEP ne devrait plus apparaître ; qu'il y a dès lors lieu de revoir, globalement, le dessin de la façade principale dans ce sens ;

Considérant que les balcons prévus au droit des lucarnes, dont les garde-corps engendre une rehausse de la façade au-dessus de la corniche, ne sont pas non plus jugés qualitatifs ; qu'il y a dès lors lieu de les supprimer du projet et de maintenir les deux lucarnes construites en recul ;

Considérant que, en ce qui concerne la qualité des plans fournis, le dossier manque de cohérence en termes d'annotations ; que la finition de plusieurs façades ne sont pas clairement renseignées ; que des notes/lettres/numéros de références flottent comme un reste des précédentes versions ; que les coupes à travers le site ne permettent pas de bien comprendre les jeux de rampes ou l'exécution/le détail de l'aménagement paysager entre les deux volumes arrière ; qu'il y a dès lors lieu de revoir cela au niveau des plans modificatifs pour un dossier clair et complet ;

Considérant que la légende fournie des matériaux est aussi très longue ; qu'il y a lieu de vérifier l'ensemble des numéros renseignés et de n'en garder que le nécessaire ;

Considérant que la numérotation des plans n'affiche plus aucune cohérence non plus ;

Considérant que le dessin des plans n'est pas non plus très clair au niveau des compositions de parois ; que le choix de maintenir, ou pas, les maçonneries existantes ne semble pas encore posé mais que celui-ci influence la manière de construire et donc les volumes/finitions ; que la commission de concertation s'interroge sur la pertinence énergétique d'une isolation par l'intérieur pour un tel complexe ; qu'elle s'inquiète de la performance d'un isolant mural de 6 cm seulement ; qu'elle souligne aussi une épaisseur assez faible (30 cm) pour les façades d'un bâtiment neuf ; qu'elle déplore le manque de réalisme au niveau des épaisseurs de toiture végétales à prévoir (possible impact de rehausse) et qu'il y a, de nouveau, lieu de profiter des plans modificatifs pour assurer l'étude d'un projet globalement plus abouti ;

Considérant que le choix de la brique est aussi très important pour garantir une qualité architecturale suffisante de la façade à rue ; qu'il y a dès lors lieu d'en fournir la référence et un échantillon au service de l'urbanisme pour validation ;

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

- Fournir un accord écrit de Bruxelles Environnement concernant les vues directes créées sur le parc depuis l'équipement d'intérêt collectif ;
- Fournir le rapport sol établi par Bruxelles Environnement, justifiant les interdictions de modification du niveau du sol et les possibilités de plantations ;
- Fournir un ensemble de dessins/coupes plus détaillés et réalistes, par rapport à l'exécution (épaisseur des isolations, toitures végétales, etc.), de la rehausse nécessaire du bâtiment arrière droit ;
- Limiter la profondeur, pour les +1/+2, à la profondeur actuelle du bureau (+3) et supprimer cette annexe pour le dernier étage (bureau +3) ;
- Revoir l'aménagement des logements +1/+2 du bâtiment avant pour une organisation des séjours mieux proportionnés, donnant sur la façade avant ;
- Limiter la profondeur des balcons (façade avant) à 70cm ;
- Etudier la possibilité de prévoir des terrasses pour les logements neufs du bâtiment avant, surtout pour le duplex supérieur, mais sans impact pour le voisin ;
- Intégrer la gestion des différences de niveaux, pour les entrées du rez-de-chaussée et les accès principaux dans les volumes ;
- Revoir la proposition du local poubelles pour un dimensionnement adapté aux 7 logements (tri des déchets), une utilisation fonctionnelle et un accès facile (sans marches) ;
- Prévoir un local pour le rangement des poussettes ;
- Inclure une solution de stockage pour le matériel d'entretien et prévoir, pour chaque immeuble, un dévidoir ;
- Veiller à maintenir l'aménagement d'une buanderie dans le logement pour chaque révision des appartements (justificatif des caves éloignées pour le bâtiment avant) ;
- Veiller à préserver les surfaces techniques nécessaires dans le volume pour éviter la pose de tout groupe sur les toitures plates arrière ;
- Revoir significativement l'aménagement paysager de l'intérieur d'îlot en imaginant quelques bacs à plantes fixes, notamment au droit de la différence de niveau ou dans la cour basse, qui rende l'intérieur d'îlot acceptable et qui liaisonne le projet avec le parc L28 ;
- Prévoir l'installation d'une végétation intensive sur la toiture plate du bâtiment arrière droit et pour au moins la moitié de sa surface (privilégier la surface en vis-à-vis avec les maisons 144-146) ;
- Fournir un rapport en stabilité qui confirme la portance nécessaire des dalles existantes (avec possibilité de renfort) et/ou neuves pour l'installation des toitures végétales intensives ;
- Prévoir une végétalisation du recul créé au dernier étage du bâtiment arrière gauche (vis-à-vis des maisons 136-138) ;
- Revoir la composition de la façade principale en supprimant les allèges fixes, en prévoyant des seuils en pierre bleue, une corniche en bois peint ainsi qu'une finition en ardoise naturelle pour les lucarnes, en clarifiant la finition des châssis qui y sont liés, en limitant l'enseigne à la vitrine commerciale, en supprimant des plans le n°12 de l'ancienne DEP ;
- Supprimer les deux balcons supérieurs du projet (aménagés au-dessus de la corniche) et maintenir la construction des deux lucarnes en recul de l'alignement ;

- Fournir des plans suffisamment clairs et cohérents qui ne reprennent que les notes/lettres/numéros de références nécessaires, incluant des coupes détaillées à travers le site qui clarifient l'aménagement paysager en détail (végétation, pleine terre, rampes, etc) de l'intérieur d'îlot ;
- Alléger la légende des matériaux aux références nécessaires ;
- Assurer une numérotation cohérente des plans ;
- Assurer l'étude d'une performance énergétique aboutie, détaillée et réaliste à reprendre sur le dessin des plans (épaisseurs des murs/dalles/toitures végétales/isolants/etc) ;
- Fournir, au service de l'urbanisme pour validation, la référence et un échantillon de la brique envisagée pour la nouvelle façade à rue ;

Article 2

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

- Veiller à assurer le fonctionnement des salles de danse 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 les visiteurs du site ;
- Veiller à l'homogénéité des façades (avant, parc, intérieures) et des matériaux pour un projet global cohérent ;

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. 6 – toiture-hauteur,

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

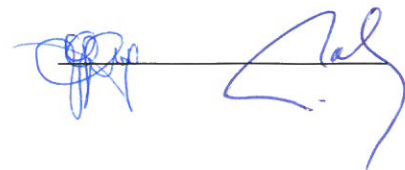
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE



- Fournir des plans suffisamment clairs et cohérents qui ne reprennent que les notes/lettres/numéros de références nécessaires, incluant des coupes détaillées à travers le site qui clarifient l'aménagement paysager en détail (végétation, pleine terre, rampes, etc) de l'intérieur d'îlot ;
- Alléger la légende des matériaux aux références nécessaires ;
- Assurer une numérotation cohérente des plans ;
- Assurer l'étude d'une performance énergétique aboutie, détaillée et réaliste à reprendre sur le dessin des plans (épaisseurs des murs/dalles/toitures végétales/isolants/etc) ;
- Fournir, au service de l'urbanisme pour validation, la référence et un échantillon de la brique envisagée pour la nouvelle façade à rue ;

Article 2

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

- Veiller à assurer le fonctionnement des salles de danse 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 les visiteurs du site ;
- Veiller à l'homogénéité des façades (avant, parc, intérieures) et des matériaux pour un projet global cohérent ;

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. 6 – toiture-hauteur,


sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

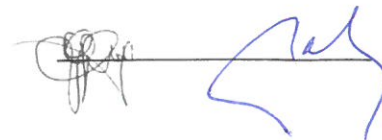
URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

 Nico
Deswaef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE



- Fournir des plans suffisamment clairs et cohérents qui ne reprennent que les notes/lettres/numéros de références nécessaires, incluant des coupes détaillées à travers le site qui clarifient l'aménagement paysager en détail (végétation, pleine terre, rampes, etc) de l'intérieur d'îlot ;
- Alléger la légende des matériaux aux références nécessaires ;
- Assurer une numérotation cohérente des plans ;
- Assurer l'étude d'une performance énergétique aboutie, détaillée et réaliste à reprendre sur le dessin des plans (épaisseurs des murs/dalles/toitures végétales/isolants/etc) ;
- Fournir, au service de l'urbanisme pour validation, la référence et un échantillon de la brique envisagée pour la nouvelle façade à rue ;

Article 2

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

- Veiller à assurer le fonctionnement des salles de danse 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 les visiteurs du site ;
- Veiller à l'homogénéité des façades (avant, parc, intérieures) et des matériaux pour un projet global cohérent ;

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. 6 – toiture-hauteur,

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

Boyer

[Signature] *[Signature]*

