

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38956

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 25/03/2025

10. Dossier PU-38956 - np

DEMANDEUR

ASBL Générations - Monsieur Ibrahim AKROUH

LIEU

RUE DE ROTTERDAM 1

OBJET

Changer l'affectation d'un bâtiment, d'activité productive en équipement, construire une cage d'escalier et modifier l'aspect des façades

ZONE AU PRAS

zone d'habitation - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) - CRU « Citroën – Vergote »

ENQUETE PUBLIQUE

du 14/02/2025 au 15/03/2025 – 9 courriers sans demande d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours
- Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B
- 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol
- Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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 l'ASBL Générations, représentée par Monsieur Ibrahim AKROUH, pour changer l'affectation d'un bâtiment, d'activité productive en équipement, construire une cage d'escalier et modifier l'aspect des façades, **Rue de Rotterdam 1** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 14/02/2025 au 15/03/2025** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours
- Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B

- 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol
- Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant **que 9 courriers de remarques sans demande d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Considérant que les remarques impactantes portent principalement sur les sujets suivants :

- Problème de stationnement en soirée et en week-end
- Beaucoup de bruits
- Circulation gênante
- Stationnement gênant sur place handicapée ou devant les entrées de garage

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 03/02/2025 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-14955, délivré en date du 15/04/1927, pour la construction d'un bâtiment à front de rue (angle) ;

Vu le permis d'urbanisme PU-20636, délivré en date du 06/08/1937, pour la construction d'un bâtiment à front de rue et des transformations intérieures ;

Vu le permis d'urbanisme PU-22720, délivré en date du 19/11/1945, pour un rehaussement ;

Vu le permis d'urbanisme PU-22805, délivré en date d 17/05/1946, pour l'installation de sanitaires au sous-sol ;

Vu le permis d'urbanisme PU-23529, délivré en date du 10/11/1947, pour le placement d'une enseigne ;

Vu le permis d'urbanisme PU-29406, délivré en date du 14/06/1966, pour le percement de portes cochères ;

Vu le permis d'urbanisme PU-30464, délivré en date du 16/11/1973, pour le placement d'une toiture en plastic ;

Vu le permis d'urbanisme PU-31723, délivré en date du 15/04/1988, pour le réaménagement d'un bâtiment industriel et la modification de la façade au rez-de-chaussée ;

Vu le permis d'urbanisme PU-33314, délivré en date du 05/03/2004, pour la modification de la façade ;

Vu la mise en demeure MED.11.2019, établie par le service de l'inspection de la Commune datée du 04/03/2019 et portant sur le changement de destination d'un bâtiment industriel à un équipement d'intérêt collectif ;

Vu la demande de permis d'urbanisme PU-37454, classée sans suite en date du 18/02/2019, pour la régularisation du changement de destination d'un bâtiment industriel en un équipement d'intérêt collectif ou de service public (de type scolaire) ainsi que sa rehausse sur un étage complet en plus d'un nouvel accès de la toiture-terrasse ;

Vu le refus d'urbanisme PU-37800 délivré pour changer la destination d'un bâtiment industriel en équipement d'intérêt collectif et faire une extension en toiture ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, qu'il se situe également dans le périmètre du Contrat de Renovation Urbaine « Citroën – Vergote » ;

Considérant que la demande porte sur changer l'affectation d'un bâtiment, d'activité productive en équipement, construire une cage d'escalier et modifier l'aspect des façades ;

Situation existante :

Considérant que le bien est situé à l'angle de la rue de Rotterdam 1 et de la rue de la Sambre ; Qu'il s'agit d'un bâtiment d'angle de gabarit R+2 à toit plat ; Qu'il dispose d'une entrée de garage centrale sur la façade d'angle et de 2 entrées de garages sur la rue de Sambre ; Qu'en situation de droit il est affecté à des activités productives industrielles ; Qu'un permis d'environnement de classe 3 est notifié le 01/02/20219 pour la présence d'une cuve à mazout d'une capacité de 5000l ;

Considérant que le demandeur déclare que le bâtiment accueille depuis 15 ans une association sans but lucratif au nom de « ASBL générations » sans permis d'urbanisme ; Que la présente demande vise donc à régulariser cette affectation de fait d'équipement d'intérêt collectif ;

Projet

Considérant que la demande vise à régulariser le changement d'affectation d'activité de productions industrielles vers équipement d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant que le demandeur a introduit une demande d'urbanisme pour le changement d'affectation du bâtiment le 21/03/2019 (ref. régionale 12/PFD/1706739); Que la demande a reçu un avis de commission de concertation défavorable le 06/05/2020 rejetant la réhausse d'un niveau et mentionnant notamment :

- la nécessité de revoir/limiter le projet pour un répondant respectueux du puits de lumière/vidé ventilé voisin ;
- la nécessité de régulariser l'installation d'un escalier dans le puits de lumière
- l'absence de sanitaires dimensionné pour les personnes à mobilité réduite (PMR), tandis que les équipements se doivent pourtant légalement d'être accessibles à tous et qu'une telle capacité d'accueil ne peut exclure les PMR ;
- l'absence de solution de parking et qu'aucune surface existante n'est non plus réservée pour le rangement des vélos ; que le bâtiment permet pourtant des facilités d'accès et d'espace et que cet élément doit être intégré à un projet global de qualité ;
- l'absence de réflexion sur l'amélioration et la récupération de la gestion des eaux pluviales à la parcelle, Considérant que Bruxelles-Environnement souligne également un manque de réflexion quant à la récupération des eaux de pluie ;
- la modification de la porte principale d'accès depuis les derniers plans de la situation légale (PU-31723) et sa faible qualité architecturale et son opacité ; que l'entrée se trouve cependant sur la façade d'angle, directement en contact avec l'espace ouvert donnant sur le Site emblématique de Tour et Taxis ; que sa situation de ZICHEE donne aussi à l'immeuble une importance de qualité architecturale par rapport à l'espace public et qu'il y aurait dès lors lieu de proposer une porte d'entrée à la fois patrimoniale plus riche mais également plus accueillante ;
- la pauvreté architecturale de la façade (ensemble de la brique a, sans nuance, été peinte en gris moyen et châssis également gris foncé) ; que le quartier Maritime mérite une meilleure proposition de finition ; que la brique est le plus souvent, et surtout dans le quartier avoisinant, laissée apparente ;
- le caractère intolérable de l'énorme bâche d'enseigne recouvrant six fenêtres de la façade et impactant l'espace public ;
- la présence de stores noirs obstruant la plupart des fenêtres des étages +1/+2 et ne participant pas à une ouverture de l'activité sur le quartier ;

Que la procédure est restée sans suite jusqu'à l'introduction de la présente demande le 16/05/2024 ;
Que la demande fait suite à un PV d'infraction (ref communale B31/RK/20190304/MED.11.2019) ; Qu'il y a lieu de clôturer la demande précédente avant poursuite de l'instruction de la présente demande ;

Considérant que le demandeur est également détenteur d'un permis d'urbanisme délivré le 17/06/2019 pour démolir un ancien entrepôt, construire un nouveau bâtiment d'équipement d'intérêt collectif ou de service public (ref. régionale 12/PFD/677396), sis rue de la Sambre 30-32 ; Que le site rue de Rotterdam 1 y est identifié pour les activités en soirée ; Qu'une déclaration de travaux est notifiée en date du 2/06/2020 ;

Motivation

Vu l'avis SIAMU du 03/02/2025 favorable sous conditions, notamment l'accès aux caves qui doit être dissocié de la chaufferie ;

Vu l'avis Acces&Go du 12/03/2025 partiellement conforme qui précise la nécessité d'aménager au moins un WC PMR et les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges ;

Considérant que la demande n'implique pas la modification de la volumétrie du bâtiment ; Que cependant un escalier de secours extérieur est ajouté en remplacement d'une mezzanine dans la courée centrale ; Que cet escalier est couvert d'une toiture en polycarbonate ; Que ces éléments dérogent au RRU Titre I article 4 en ce qu'ils sont plus profonds que le bâtiment mitoyen de droite disposant d'une cour ou aérât le long de la mitoyenneté ; Que l'escalier est nécessaire au vu de l'utilisation du bâtiment et l'obligation d'avoir une seconde circulation verticale ; Que cependant la couverture de cet escalier extérieure n'est pas nécessaire ; Qu'elle entraîne la présence d'une surface plane peu esthétique et valorisante pour les constructions proches ; Que dès lors la dérogation est accordée pour l'escalier et refusée pour la couverture ;

Considérant que le bien était affecté à l'activité de productions industrielles et est modifié vers équipement d'intérêt collectif ; Qu'il est situé en zone d'habitation ; Que le contrat de revitalisation urbaine sur le quartier Citroen-Vergote (CRU1) jusqu'en 2017 n'a pas mentionné ce bien ;

Que le bâtiment présente une superficie de 1374m² ; Qu'en zone d'habitation le PRAS la prescription particulière 2.2. limite le changement d'affectation vers de l'équipement à 1.000 m² alors que le projet prévoit une surface de 1.089 m² ; Que la prescription générale 0.7 du PRAS autorise un dépassement de cette limite de superficie peut être admis dans la mesure où il y a compatibilité avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant ;

Considérant que l'ASBL Générations propose du soutien scolaire pour tous les niveaux et l'accompagnement dans les études des jeunes et des moins jeunes ; Qu'elle permet par la flexibilité du bâtiment d'offrir des locaux en réponse aux besoins et aux demandes de la population, c'est-à-dire les familles, les habitants du quartier, les écoles, les enfants et les jeunes ainsi que les personnes âgées ;

Qu'elle met à disposition une salle de sport utilisée pour le développement des activités de sport et de détente comme le yoga ou taekwondo ; Que le bâtiment accueille des bénévoles qui contribuent au développement des habitants du quartier ; Que la fréquentation maximale est établie à 195 personnes tandis que la présence maximale en simultanée à 80 personnes ;

Considérant que l'association mène ses activités du lundi au dimanche, potentiellement de 09h30 à 12h00 et de 14h00 à 16h00 ; Que les activités sont très limitées en juillet et en août ; Que ce changement d'affectation n'a pas vocation à porter atteinte à la fonction principale de la zone, les

activités étant proposées du lundi au dimanche, en journée ; Que cependant le demandeur affirme également lors de l'instruction du PU délivré en 2019 pour la construction d'un immeuble sis rue de la Sambre 30-32 que les activités en soirées auront lieu à la rue de Rotterdam 1 ; Qu'il y a lieu de clarifier cette contradiction ; Qu'il y a lieu également de préciser les liens avec les locaux situés rue de Sambre 30-32, à tout le moins dans le rapport d'incidences, afin de pouvoir évaluer l'impact des activités de l'ASBL en prenant compte les différents lieux occupés dans le quartier ;

Considérant que l'entrée du bâtiment est située sur la rue de la Sambre ; Qu'elle donne sur un sas qui permet l'accès au hall d'entrée et au local à vélo ; Que le hall d'entrée est occupé par l'escalier et l'ascenseur qui mènent aux salles de réunions des étages ; Que des salles de sports sont situées pour l'une en façade avant de la rue de Rotterdam et pour l'autre en partie arrière du bâtiment ;

Considérant que le bâtiment accueille également une cafétaria ou bistrot au rez-de-chaussée, ouvert uniquement pendant leurs heures de pause des bénévoles ; Qu'il n'a pas vocation à faire usage de café ou salle de fête (pas de danse ni de bruit) ; Que la modification de la façade décrite ci-après vise par ailleurs à supprimer la porte de la cafétaria donnant directement sur la rue ;

Considérant que l'aménagement et les circulations intérieures du rez-de-chaussée semblent problématiques ; Que le local vélo permet de ranger 5 vélos tandis qu'un 6^e est présenté devant la porte, en empêchant l'accès au local ; Qu'une salle de sport n'est équipée d'aucun locaux annexe tandis que l'autre est accessible en traversant l'unique salle de douches et dispose de 3 locaux de rangement ; Que le bloc de sanitaire femme est accessible depuis la circulation donnant sur l'escalier de secours extérieur ; Que le bloc de sanitaire homme est traversant ; Qu'un local de rangement est situé dans le couloir d'évacuation de l'escalier de secours ; Qu'il y aurait lieu de revoir l'aménagement de ce niveau afin d'offrir un local de douche indépendant pour chacune des salles de sport ainsi que deux sorties à chacune d'elle, un local vélo accessible et suffisamment dimensionné ainsi qu'un WC PMR ;

Considérant que les sanitaires des étages ne fonctionnent pas non plus de manière optimale ; que ni la configuration d'accès directement depuis le couloir, ni le nombre de WC ne sont adaptés, pour le 1^{er} étage, au programme projeté ; qu'il y a dès lors lieu de revoir la proposition ;

Considérant que la façade du bâtiment est modifiée ; Qu'elle vise la régularisation de la teinte anthracite de la façade et des menuiseries ; Que la porte de garage située sur la façade d'angle entre la rue de Rotterdam et la rue de Sambre est supprimée et remplacée par une porte double avec panneaux fixes et imposte vitrée de teinte gris foncée ; Qu'elle dessert le sas d'entrée principal ; Que la porte de garage n'est pas nécessaire au vu de l'utilisation du sas et que sa suppression entraîne une amélioration visuelle de la façade depuis le square du Laekenveld ; Que les portes de garages de la rue de la Sambre sont supprimées ; Que l'une est remplacée par une baie similaire à celles présentes en façade pour le local de la cafétaria ; Que la porte donnant accès au couloir de sortie de secours est remplacée par une porte simple avec imposte encadrée d'un mur de brique de teinte anthracite ; Que le rapport d'incidences précise que des portes en bois seront placées ; Que l'instruction de la demande précédente a précisé que le quartier Maritime mérite une meilleure proposition de finition ; que la brique est le plus souvent, et surtout dans le quartier avoisinant, laissée apparente ; Qu'il y a lieu de préciser la matérialité des ouvertures prévues sur les plans, placer une porte permettant la visibilité des activités sur la façade d'angle, retrouver la brique naturelle et revoir la composition de la façade autour de la porte d'issue de secours en respectant la composition et la qualité de la façade (continuité du soubassement en pierre bleue) ;

Considérant que lors de l'enquête publique actuelle, ainsi que lors de l'instruction de la demande précédente, les riverains ont fait état de problèmes de bruits subis durant la journée, en soirée et le

week-end (chants, cris...) ; Que ces divers désagréments ont pu être constatés puisque les activités ont débuté avant l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Que les plans sont lacunaires quant à toute mesure pouvant limiter ces nuisances pour les riverains et l'intérieur d'îlot ; Que l'ambiance sonore au sein de l'îlot du projet ainsi que dans les rues avoisinantes est homogène calme à environ 45-50 dB(A) ; Que la suppression de l'entrée depuis la cafétéria des bénévoles est de nature à améliorer la situation ; Qu'il y aurait lieu cependant de veiller également à placer une isolation phonique performante contre les logements mitoyens afin de limiter ces nuisances ;

Considérant que les voisins soulignent aussi des problèmes quotidiens de circulation et de stationnement dans le quartier ; Que ceux-ci sont directement liés aux multiples activités proposées dans le bâtiment ; Qu'ils sont également accentués par le fait que l'a.s.b.l exploite deux adresses dans la même rue et qu'elle confirme, en séance de commission de concertation, l'achat récent d'un 3^e immeuble, sis rue de la Sambre 35 ; Qu'elle rassure sur ses intentions de le garder pour une occupation de logements ;

Considérant que l'équipement s'adresse à un public de tout âge et que peut accueillir jusqu'à 195 personnes du lundi au dimanche ; Que des problèmes de circulation et de stationnement sont relevés par les riverains ; Que les besoins en termes de stationnement pour le personnel et les usagers ne sont pas précisés ; Que la présence de locaux utilisés par l'a.s.b.l à proximité, rue de Sambre 30-32 n'est pas précisée ; Que le rapport d'incidences est laconique sur ce sujet et ne propose pas de solutions pour le trafic automobile généré par l'activité, se concentre sur des moyens de transports alternatifs (transport en commun, vélo, piétons) alors qu'il a été constaté que lorsque l'a.s.b.l. était en activité avant l'obtention du permis de nombreux utilisateurs favorisaient ce moyen de transport (voiture) ; Qu'il y a lieu dès lors de compléter le rapport d'incidences sur cette thématique (pas repris dans les conditions) ;

Considérant que la demande possède une vocation locale ; Que la majorité des étudiants et des encadrants qui fréquentent le lieu habitent le quartier ; Que les déplacements à pied, en transport en commun ou à vélo sont privilégiés ; Qu'il y a lieu en ce sens de promouvoir la mobilité douce ;

Considérant que 6 emplacements vélos sont créés sans précisions sans étude des besoins générés par le projet ; Que de plus le local vélo n'est pas fonctionnel ; Qu'il y a lieu d'étudier les besoins en termes d'emplacement vélo et de prévoir un local adapté ;

Considérant que le site est situé en zone prioritaire de verdoisement sur la carte n°3 du PRDD « Maillage Vert et Bleu » ; Que les objectifs y visent principalement à créer de nouveaux espaces verts mais également à améliorer la qualité de l'espace urbain par la plantation d'arbres en voiries ou par la mise en valeur des espaces résidentiels, des intérieurs d'îlots, des toitures plates ou des façades ; Qu'à cette fin il y a lieu d'améliorer la qualité de la toiture plate en plaçant à minima un revêtement à albédo élevé ;

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 du 03/02/2025 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Préciser les activités, notamment en soirée, prenant place dans les locaux sis rue de Rotterdam, et les liens avec les locaux situés rue de Sambre 30-32, à tout le moins dans le rapport d'incidences, afin de pouvoir évaluer l'impact des activités de l'ASBL en prenant compte les différents lieux occupés dans le quartier, notamment en matière de mobilité et mobilité douce ;
- Supprimer la couverture de l'escalier extérieur et placer un matériau à albédo élevé sur la toiture plate ;
- Revoir l'aménagement du rez-de-chaussée afin d'offrir un local de douche indépendant pour chacune des salles de sport ainsi que deux sorties à chacune d'elle, un local vélo accessible et suffisamment dimensionné ainsi qu'un WC PMR ;
- Améliorer la proposition de sanitaires pour le 1^{er} étage : création d'un sas, nombre de WC ;
- Préciser la matérialité des ouvertures prévues sur les plans, placer une porte permettant la visibilité des activités sur la façade d'angle, retrouver la brique naturelle et revoir la composition de la façade autour de la porte d'issue de secours en respectant la composition et la qualité de la façade (continuité du soubassement en pierre bleue) ;

Article 2

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

- Prendre toutes les mesures/précautions afin d'éviter toutes nuisances particulières pour le quartier et les logements voisins (bruit, mobilité/circulation, stationnement sauvage, déchets, etc.)
- Supprimer l'évacuation des fumées et toute autre installation technique en façade avant;
- Enlever les enseignes obsolètes, ainsi que leur accessoire (cadre, fixation, etc.) ;

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.

La dérogation au règlement régional d'urbanisme concernant :

*Titre I, art. 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.*

La dérogation au règlement régional d'urbanisme concernant :

*Titre I, art. 6 – hauteur de la toiture
est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

Alice Leussier (Signature)
J'approuve ce document
avec ma signature
juridiquement valable

MONUMENTS ET SITES

ABSENT

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Noemi Royer
Digitally signed by
Noemi Royer
Date: 2025.04.03
16:31:00 +02'00'

ADMINISTRATION COMMUNALE





