

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/04/2023

### 21. Dossier PU-38526 - np

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Park Avenue Properties Monsieur Jean Boghosian</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE REIMOND STIJNS 85</b>
<u>OBJET</u>	Rénover, démolir partiellement et changer l'affectation de bâtiments en intérieur d'îlot d'activités productives industrielles à activité de production de services matériels et 29 logements Démolir le bâtiment à front de rue et construire un bâtiment de gabarit Rez + 3, affecté en activité de production de services matériels; Construire un sous-sol pour 13 voitures et aménager une zone extérieure pour le stationnement de 4 véhicules.
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zones mixte - En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 21/03/2023 au 19/04/2023 – 5 courriers de remarques ont été introduits
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) - Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) Dérogation à l'art. 5 du Titre I du RRU (hauteur façadeavant) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) Dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (superficie perméable plantée) - 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m <sup>2</sup> , exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - application de l'art. 207 §1.al4 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 ;

Considérant que la demande vise à rénover, démolir partiellement et changer l'affectation de bâtiments en intérieur d'îlot d'activités productives industrielles à activités de production de biens immatériels et 29 logements, démolir le bâtiment à front de rue et construire un bâtiment de gabarit Rez + 3, affecté en activité de production de services matériels, construire un sous-sol pour 13 véhicules et aménager une zone extérieure pour le stationnement de 4 véhicules ;

Vu l'avis de Access and Go du 15/04/2023 estimant le projet partiellement non conforme aux normes d'accessibilité du RRU pour les personnes à mobilité réduite, pour les raisons suivantes :

- Devant l'ascenseur proche du logement E01, comme l'aire de rotation est entravée par des piliers, le bouton d'appel de l'ascenseur doit être déporté. Pour la porte d'accès proche du logement E02, le palier d'entrée doit être agrandi de façon à avoir une aire de rotation d'au moins 150 cm en dehors du débatement de la porte. Le local poubelle doit être équipé d'au moins un battant de 93 cm pour garantir le libre passage. La toilette PMR de l'espace économique doit avoir sa porte qui s'ouvre vers l'extérieur et non dans l'intérieur du local. De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges.

Vu l'avis de Vivaqua du 20/03/2023 comportant des remarques ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 05/04/2023 comportant des remarques;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité (MPP) du 21/03/2023 au 19/04/2023 pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
  - Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
  - Prescription générale 0.12 : modification totale ou partielle d'un logement ;
  - Prescription particulière 3.5.1 : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone mixte ;
- Application de l'article 126, §11 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
  - 4 (profondeur de la construction mitoyenne) ;
  - 5 (hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne) ;
  - 6 (toiture – hauteur) ;
  - 13 (zones de cour et jardins) ;
- Application de l'article 175/20, §1er du COBAT : demande soumise à rapport d'incidences (annexe B) ;

Considérant que la demande initiale était accompagnée d'un rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'annexe B du CoBAT :

- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Considérant que 5 courriers de remarques et demandes d'être entendu, ont été introduits lors de l'enquête publique ; que les remarques portaient sur les éléments suivants :

- Opposition à toute modification des volumes et de la hauteur des mitoyens
- Demande d'éviter fenêtres et balcons près des jardins adjacents

- Ne pas octroyer de dérogations horaires de travail sur le chantier pour préserver la quiétude du quartier
- Veiller à la préservation des nids de chauves-souris sur site
- Craintes par rapport à l'activité économique et par rapport à la densité de logements proposée et des nuisances entraînées par cela
- Crainte par rapport au manque éventuel de mixité sociale du projet et par rapport aux nuisances éventuelles de l'activité économique
- Peur du manque de mixité sociale
- Densité de logement trop élevée et peur par rapport aux problèmes de mobilité occasionnés

### **Contexte urbanistique**

Considérant que le site concerné par les demandes de permis est localisé à proximité du boulevard Louis Mettwie, de l'avenue Brigade Piron et de la chaussée de Gand ;

Que l'îlot où se situe le projet est délimité par la rue Dr. Charles Beudin, au nord, la rue Reimond Stijns à l'est, la rue de Koninck, à l'ouest, la place Jef Mennekens, au sud ;

Considérant que le terrain a une superficie totale de 3.048 m<sup>2</sup> ;

Que le terrain est connecté à l'espace public du côté de la rue Stijn n°85 ;

Que ce terrain est donc composé d'une zone à front de voirie et se développe largement en intérieur d'îlot ; qu'il est entouré de nombreuses parcelles voisines ;

Que rue Reimond Stijns, il s'agit des immeubles numérotés de 67 au 83, 87 et en fond de parcelle le n°99 ; Que ces immeubles rue Stijns présentent des gabarits allant du rez+1+toiture à rez+3+toiture ; Qu'il s'agit principalement de parcelles mitoyennes classiques avec jardin à l'arrière ; Que le bâtiment situé au n°99 touche le terrain concerné par la demande en fond de parcelle (côté sud-ouest), ce bâtiment mitoyen est un ancien hangar occupé par un centre sportif, il est de gabarit rez+1 ;

Que rue Charles Beudin, les immeubles voisins sont ceux situés aux numéros de 8 à 24a ; Que du 8 à 22, il s'agit de maisons mitoyennes de faible gabarit (R+ toiture) avec des petits jardins arrières qui touchent la limite Nord-Ouest du terrain objet de la demande ; Que le bâtiment situé au 24a est de gabarit plus important, équivalent à un rez+2, et s'étend sur toute la profondeur de la parcelle, jusqu'en mitoyenneté du terrain de la demande ;

Que directement à gauche de la parcelle, au n°87 rue Reimond Stijns, une habitation unifamiliale R+3 est implantée à l'arrière de laquelle une mosquée est localisée ;

Que directement à droite de la parcelle, au n°83 rue Reimond Stijns est implantée une habitation de type unifamiliale au gabarit R+2 avec un sous-sol et une toiture à double versants ;

Qu'en face du bâtiment, au numéro 88 de la rue Reimond Stijns se trouve un garage d'entretien ;

### **Situation existante :**

Considérant que le site est occupé par plusieurs bâtiments en situation existante, qui forment un ensemble bâti comprenant divers volumes, allant de gabarits R+1 à R+3.5 ;

Que les différents bâtiments actuellement inoccupés comprennent un ancien hall de stockage, des locaux désaffectés de trois étages avec 2 cours pavées séparées par un passage couvert au rez-de-chaussée ;

Considérant que les auteurs de projet ont distingué plusieurs parties de bâtiments au sein du site (A, B, C, D, E, H, I) ;

Que le bâtiment à front de rue (**bâtiment A**), est de gabarit R+1+T en brique comportant un soubassement en pierre bleue et une toiture mansardée. Il est composé d'un rez-de-chaussée, d'un sous-sol et d'un premier étage se trouvant en dessous de la toiture mansarde ;

Que le bâtiment localisé dans le prolongement du bâtiment A (**bâtiment B**) est de gabarit R+2 et à la toiture plate. Les façades dudit bâtiment comportent une structure béton, poutres et colonnes ;

Que le bâtiment situé dans le prolongement des deux autres (**bâtiment C**), est de gabarit similaire au bâtiment B (R+2) et est composé d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage et d'une toiture plate ;

Qu'en intérieur d'îlot, directement à l'arrière des parcelles voisines de droite de la rue Stijns, est implanté un hangar uniquement composé d'un rez-de-chaussée et caractérisé par des grands portiques en béton et un long lanterneau central sur quasi toute la longueur de la toiture. Le toit à versant est en pente légère de +/- 11° (**bâtiment D**) ;

Qu'au centre de la parcelle se trouve le bâtiment principal (**bâtiment E**) dont le gabarit varie entre un R+2 et un R+3. Ses façades sont marquées par une structure en béton armée. Une structure primaire, constituée de poutres et colonnes tous les 6m, est visible. Entre cette structure principale, on retrouve une structure secondaire, constituée de poutres et colonnettes de plus petite section. Au niveau du détail de raccordement entre les poutres et les colonnes, on remarque un accent art-déco travaillé au niveau des angles. Le remplissage entre la structure en béton a été effectué en bloc de maçonnerie peints en blanc. On retrouve également à certains endroits des ouvertures de fenêtres à carreaux (simple vitrage) dont les cadres et divisions sont en béton. Les hauteurs libres varient en fonction de la position dans le bâtiment. De manière générale, certains étages ont une double-hauteur, alors que d'autres étages ont une hauteur simple, mais certaines exceptions sont présentes telle que le décaissement au R+2 et la partie centrale au R+3. La cage d'ascenseur contre la façade arrière du bâtiment E, n'est pas d'origine. En façade arrière, c'est-à-dire du côté de l'intérieur de l'îlot donnant sur la cour Ouest, on retrouve une annexe au bâtiment E avec un rez-de-chaussée, un premier étage et une toiture plate. Cette construction, composée d'une structure métallique de couleur brun/rouge, est d'origine. Entre la structure, on retrouve un remplissage en briques peintes en blanc et des fenêtres à carreaux dont les cadres et divisions sont en béton. L'accès se fait via une porte d'entrées au rez-de-chaussée donnant sur la cour Ouest;

Que les **bâtiments F, I et H**, situés le long des limites arrières de la parcelle sont de gabarit R+1 avec une toiture plate. Ils sont constitués du même type de structure béton que le bâtiment E, ainsi que des mêmes remplissages en maçonnerie avec des ouvertures à carreaux. Les façades du bâtiment I sont beaucoup plus simples : structure primaire sans colonnettes secondaires et décorations Art Déco ;

Que le **bâtiment G** à l'arrière contre le bâtiment E est composé d'un rez-de-chaussée à double hauteur couvert par une toiture à pente légère et ses façades sont en maçonnerie ;

Que le terrain comporte également de 3 cours intérieures dallées (**cours J1, J2, J3**) :

Considérant que le site comporte 6 logements répartis comme suit :

- Une maison avec 3 chambres au rez et R+1 du bâtiment A ;
- Un appartement 1 chambre au rez-de-chaussée du bâtiment E du côté sud ;
- Un appartement 1 chambre et un studio au rez du bâtiment F ;
- Un appartement 1 chambre et un appartement 3 chambres au R+1 du bâtiment F ;

Que des bureaux sont implantés au rez et au R+1 des bâtiments B, C et D.

Que des espaces d'atelier et/ou d'entrepôt sont implantés au rez-de-chaussée de tous les bâtiments excepté le A, au premier étage des bâtiments H et I ; et sur tous les étages du bâtiment principal E ;

Considérant que les principaux bâtiments présents sur le site datent de 1926. La société Coopérative "Notre pain" occupe le site dès cette date ;

Que le site est repris dans l'inventaire régional du patrimoine architectural bruxellois ;

Que la volumétrie de l'ensemble des bâtiments, datant d'avant 1930, a très peu changé au fil des années. Les cours intérieures ont toujours été recouvertes d'un revêtement étanche. Les toitures au-dessus des cours ne sont pas d'origine, ni le bâtiment G présent dans la grande cour intérieure ;

Que l'ensemble du site est imprégné d'un héritage industriel, tant par son historique, que par sa matérialité et sa volumétrie. Les matériaux principalement présents sur le site sont le béton au niveau des structures et la brique ou les blocs de maçonnerie comme remplissage. On retrouve également quelques structures métalliques au niveau de la cour J.2. ;

Que les bâtiments présentent de détails travaillés dans lesquels on retrouve l'influence Art Déco :

- la structure en béton rythmée par une trame primaire et secondaire de colonne et de poutre
- la finition des arrêtes des poutres et des colonnes à l'aide de chanfrein
- la liaison de ces éléments de structure formant une connexion travaillée entre les coins rentrants et les chanfreins ;
- les ouvertures de fenêtres dont les divisions forment un quadrillage.

### **Situation projetée :**

Considérant que le projet vise plus précisément à (depuis l'alignement rue Stijns vers l'arrière de la parcelle) :

#### **Bâtiment A**

Démolir le bâtiment A, à l'alignement rue Stijns ;

Construire un immeuble de gabarit R+3 à front de la rue Stijns. Affecter cet immeuble à des activités productives (441m<sup>2</sup>) ;

Construire un sous-sol sous le bâtiment et s'étendant vers l'arrière, y aménager un parking d'une capacité de 9 voiture, 4 motos et des caves ;

#### **Bâtiment B,C**

Démolir les bâtiments B, C et aménager une cour sur la toiture du nouveau parking, avec des zones verdurisées ;

### Bâtiment D

Démolir partiellement le bâtiment D, maintenir les portiques en béton, aménager une cour plantée ;

Dans la partie maintenue du bâtiment D, en prolongation du bâtiment E, aménager un accès au parking, un local poubelle, un parking pour 93 emplacements vélos ; Modifier le niveau de la dalle ; Construire une nouvelle façade constituée de grille à l'endroit du local vélo ;

Dans la deuxième partie maintenue du bâtiment D, au Nord du site, aménager un atelier (225,5m<sup>2</sup>) et un atelier sous forme de jardin d'hiver (135m<sup>2</sup>) ; Rehausser la dalle de sol ; Construire une façade principalement vitrée pour l'atelier et une grille pour le jardin d'hiver ; Aménager une toiture extensive sur le pan Ouest couvrant l'atelier et une toiture vitrée sur le pan Est couvrant le jardin d'hiver/atelier ; Rehausser le mur mitoyen de 31cm sur 1,5m de long ;

Aménager une cour à la place de la partie démolie du bâtiment et maintenir les portiques en béton ;

### Bâtiment E (bâtiment principal au centre de la parcelle)

Démolir la cage d'ascenseur contre la façade arrière, la sortie de l'escalier en toiture (partie sud), les caissons techniques en toiture (partie centrale), les cloisons intérieures, les escaliers, les remplissages de façade entre la structure béton ;

Construire trois nouvelles circulations intérieures (ascenseur et escalier) ;

Aménager 19 appartements avec accès à une espace extérieur ;

Construire des terrasses en façade arrière et en toiture ;

Aménager le local vélo (le volume intérieur du bâtiment D et E forme un volume commun à cet endroit du rez-de-chaussée) ;

### Bâtiment F,H,I (en fond de parcelle)

Démolir la partie centrale du bâtiment I ;

Rénover intégralement les bâtiments à l'intérieur et en façade ;

Aménager 6 maisons unifamiliales dans les bâtiments en fond de parcelle et 4 appartements dans les volumes adjacents au bâtiment principal (E) ;

Aménager des toitures vertes extensives, ce qui engendre des rehausses des murs mitoyens de 10cm sur +/- 12m ;

### Bâtiment G

Démolir le bâtiment G au profit d'un agrandissement de la cour

### Aménagements extérieurs :

#### Cour avant :

Aménager une cour sur la toiture couvrant le parking ;

Aménager une zone de stationnement à l'air libre pour 4 voitures et 8 emplacements réservés aux utilisateurs des ateliers ;

Aménager une zone de circulation commune au piétons, cyclistes et automobilistes des deux fonctions ;

Aménager 2 zones de jardin sous forme de toiture extensive et une bande de terre de 50cm de largeur le long du mur mitoyen ;

Cour latérale : (partie démolie du bâtiment D, contre le mur mitoyen à l'arrière des maisons voisines rue Stijns) :

Aménager un passage carrossable en dalles gazon perméables ;

Aménagée des zones plantées, en pleine terre, de part et d'autre du passage ;

Cour arrière :

Aménager des zones couvertes par des pavés poreux perméables, des zones en dalles de gazon et des zones engazonnées ;

Rehausser le niveau de la cour de 10 à 30 cm ;

Planter 4 platanes taillés en rideau ;

### **Motivation :**

#### **Bâtiment A**

Considérant que le bâtiment situé en façade avant rue Stijns ne présente pas de qualités patrimoniales particulières et présente un gabarit et une typologie peu en adéquation avec les gabarits moyens de la rue, constituée principalement de bâtiments comptant entre 2 et 3 étages sur rez-de-chaussée ;

Qu'en outre ce bâtiment à front de rue ne présente pas de similitude avec le reste du site ;

Considérant que l'immeuble projeté présente un gabarit de 3 étages sur rez-de-chaussée ;

Que ce nouveau bâtiment déroge à l'article 5 du Titre I du RRU en ce que la façade avant dépasse la hauteur des façades des immeubles voisins de 1,94m par rapport à l'immeuble de gauche et 3m par rapport à l'immeuble de droite ;

Que le nouveau bâtiment déroge également à l'article 6 du titre I du RRU en ce que la toiture dépasse la toiture des deux immeubles mitoyens (1,35m de dépassement par rapport aux parties basses de la toiture de l'immeuble voisin de gauche et 0,26m par rapport au haut du faîte et dépasse entre 0 et 3m la toiture à double pente de l'immeuble voisins de droite) ;

Que la toiture dépasse donc le gabarit maximum défini par la RRU de 1,35m à l'avant et à l'arrière du bâtiment ; Qu'en partie centrale de cette toiture, occupée du côté des voisins par les faites de toiture, la hauteur de la toiture n'est pas dérogoire ;

Que la hauteur du nouveau bâtiment est inférieure à la hauteur du faîte de l'immeuble de droite et que dès lors, une légère perte d'ensoleillement par rapport à un projet qui serait conforme au RRU est à prévoir mais que celle-ci n'est pas significative ;

Que le nouveau bâtiment est conforme à l'article 4 du Titre I du RRU relatif à la profondeur des constructions mitoyennes ;

Qu'il n'y a pas d'annexes prévues en partie arrière ;

Considérant que l'affectation prévue est de l'activité productive ; Que deux entités sont prévues, une au rez-de-chaussée et 1er étage de 176m<sup>2</sup> et une deuxième entité au 2ème et 3ème étages de 265m<sup>2</sup> ;

Qu'une partie du sous-sol est également affecté en activité productive (63,4m<sup>2</sup>) ;

Qu'un total de 504,4 m<sup>2</sup> d'activité productive sont donc prévus dans le bâtiment avant ; Qu'il y a une incohérence entre les surfaces renseignées en plan est celles renseignées dans le formulaire annexe I. qui est de 632m<sup>2</sup> ;  
Qu'il s'agit plus précisément d'une activité productive de production de services matériels ;

Considérant qu'un passage libre de 4m de hauteur sur 4m de largeur (conforme aux demandes du SIAMU) est prévu ;  
Que ce passage permet un accès aisé au site et permet également de rendre visible depuis la rue l'intérieur d'îlot et le site, ce qui a pour effet d'agrémenter les vues depuis l'espace public ;

Considérant que la grille d'accès principal ainsi que la grille d'accès au parking souterrain sont situées en recul de 2,5m par rapport au plan de la façade ; Qu'il est justifié dans la note explicative que cela permet de rendre les boîtes aux lettres et les sonnettes accessibles à tout moment depuis la rue et également de respecter les rayons de braquage des camions SIAMU pour rentrer sur le site ;

Considérant que la toiture de la rampe d'accès au parking souterrain se prolonge le long du mitoyen du n°83. Ce volume dépassant du bâtiment principal à un impact volumétrique minimal et est équipé d'une toiture verte intensive permettant la plantation de végétaux ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'expression des façades du nouveau bâtiment, la composition s'inspire des constructions existantes avec une trame structurelle principale matérialisée par des cadres en béton comblés par des parements en briques et des ouvertures avec châssis en aluminium ;  
Que la composition de cette façade permet une bonne intégration par rapport au site industriel et par rapport au cadre environnant ;  
Que cependant, les teintes proposées (briques de ton beige-sable et châssis en aluminium de ton « champagne ») semblent peu en adéquation avec le caractère industriel du site ;  
Qu'il y a lieu de prévoir un parement pour la nouvelle façade à l'arrière de la structure béton plus en accord avec les caractéristiques industrielles des lieux (ex. : teinte rouge pour les parements en briques et châssis en acier ou alu de teinte foncée...);

Considérant que le parking en sous-sol à une capacité de 13 véhicules soit 9 emplacements voitures et 4 emplacements pour motos ; Que ces emplacements sont prévus à destination des logements ;  
Que le nombre d'emplacements est inférieur au nombre de logements mais qu'il ne s'agit pas d'une dérogation au RRU étant donné qu'il est précisé à l'article 5 du Titre VIII que les normes relatives au nombre d'emplacement de parking ne s'appliquent pas aux actes et travaux relatifs à une construction existante, même en cas de changement de destination ou de changement du nombre de logements ;  
Que le nombre d'emplacement prévu est donc conforme au RRU ;

#### Bâtiment B,C

Considérant que les bâtiment B et C, à l'arrière du bâtiment A existant sont de style hybride avec des parties d'origine et des ajouts plus tardifs ;  
Que ces deux bâtiments n'apportent aucune valeur particulière au site et au projet et que leur démolition est acceptable afin d'offrir plus d'ouverture et de continuité des espaces verts dans l'îlot intérieur ;

Que sous la zone concernée se trouve le parking pour voiture ; Que la cour générée par la démolition des bâtiments B et C est donc une toiture ;

Que cette zone comprend les accès, 4 emplacements pour voitures et 8 emplacements pour vélos à l'air libre et à destination de l'activité économique et des zones aménagées en toiture jardins de type intensif ;

Qu'il y a lieu de supprimer ces emplacements et de prévoir une aire de livraison conforme au Titre VIII du RRU et dont la surface est limitée au strict minimum et agrandir la zone destinée à être traitée en toiture verte intensive dont le substrat est suffisant pour permettre la plantation d'arbres ;

Que les parkings pour vélos doivent être déplacés et intégrés dans un volume sécurisé et fermé tout en étant dissocié des emplacements destinés aux logements ;

#### Bâtiment D

Considérant que le bâtiment D, implanté entre le bâtiment principal au centre de la parcelle et l'arrière des parcelles des maisons rue Stijns est partiellement démoli ;

Que la démolition concerne la partie Est du bâtiment en contact direct avec les parcelles voisines ;

Que les grands portiques en béton sont maintenus et protégés sur leur partie extérieure. Le nouvel espace engendré par cette démolition est transformé en une cour, la cour latérale, offrant une zone de circulation et des zones de végétation ;

Que pour créer cette cour, la dalle de sol du bâtiment D devra être démolie et le sol légèrement excavé ;

Que cette cour, implantée en longueur, permet d'accéder à l'atelier via une faible pente montante de 3% ;

Que le revêtement de sol de cette cour est constitué de dalles de gazon perméables permettant d'infiltrer l'eau pluviale des toitures alentours via un massif drainant ; Que des zones plantées sont aménagées de part et d'autre de la cour et la plantation de plantes grimpantes est prévue ;

Que cette démolition permet d'améliorer les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, conformément à ce qui est exigé par la prescription 0.6 du PRAS ;

Qu'il apparaît cependant que la zone constituée de dalle gazon pourrait être réduite au profit de zones de pleine terre plus grande ; Que cela permettrait de planter également des arbres le long de la cour afin d'améliorer également les vues depuis les jardins des parcelles voisines et de créer un rempart visuel végétal entre les nouveaux appartements du bâtiment E et les façades arrières des maisons voisines de la rue Stijns ;

Considérant que dans la partie maintenue du bâtiment D, en prolongation du bâtiment E, sont aménagés un accès au parking, un local poubelle, un parking pour 93 emplacements vélos ;

Que les dimensions et l'accessibilité des espaces communs répondent aux besoins des logements ;

Que le nombre d'emplacements est suffisant ; Qu'il y a cependant lieu de ne pas prévoir de systèmes d'emplacements vélo à double étage ;

Qu'une nouvelle façade constituée de grille, le long des espaces communs est prévue ;

Considérant que dans la deuxième partie maintenue du bâtiment D, au Nord du site, sont prévus un atelier (225,5m<sup>2</sup>) et un atelier sous forme de jardin d'hiver (135m<sup>2</sup>) ;

Que la surface destinée à l'activité productive dans ce bâtiment est donc de 360,5m<sup>2</sup> ;

Qu'il s'agit d'une activité productive de production de biens immatériels ;

Que la surface totale destinée à l'activité productive en prenant en compte le bâtiment A et le bâtiment D est donc de 360,5 + 504,4m<sup>2</sup>, soit 864,9m<sup>2</sup> selon les surfaces renseignées en plan ;

Considérant la surface affectée à l'activité productive varie entre les différents documents de la demande de permis d'urbanisme ; Qu'en plan, les surfaces sont donc de 864,6m<sup>2</sup> contre 897m<sup>2</sup> renseignée dans le rapport d'incidence et 993m<sup>2</sup> dans l'annexe I ;  
Que la surfaces des activités productives doit être corrigée et correspondre entre les différents documents ;  
Que la surface renseignée en plan (864,5m<sup>2</sup>) est inférieure à la surface d'activité existante (4241m<sup>2</sup>) ;  
Que la surface proposée est en outre permis par le PRAS en zone mixte ;  
Que le maintien des activités productives est positif pour le quartier ;  
Que les nouvelles façades, une grille pour l'atelier/jardin d'hiver et une façade vitrée pour le 2ème atelier s'intègre bien dans le site ;

Considérant que les revêtements de toiture de l'atelier sont modifiés ; que le pan Ouest sera couvert par une toiture verte extensive ;  
Que cela engendre une rehausse du mur mitoyen de 31cm sur 1,5m de long ;  
Que cette rehausse, bien que limitée pourrait avoir un impact sur l'ensoleillement de la cour de la parcelle voisine concernée et qu'il y a lieu de ne pas rehausser le mur mitoyen ;  
Qu'en ce qui concerne la toiture vitrée prévue sur le pan Est, celle-ci est bénéfique pour le confort intérieur de l'atelier/jardin mais pourrait engendrer des nuisances lumineuses principalement vers les immeubles situés à l'angle, rue Beudin n°6 et n°8 ;  
Qu'il y a lieu de conserver une partie de toiture non-vitrée à proximité de ces parcelles ;

#### Bâtiment E (bâtiment principal au centre de la parcelle)

Considérant que le bâtiment central est transformé afin d'accueillir 19 logements ;  
Que cela nécessite des transformations importantes ; Que les cloisons intérieures, les escaliers et autres mobiliers intérieurs vont être démolis aussi bien dans ce bâtiment que dans l'ensemble des bâtiments rénovés. Il en est de même pour les remplissages de façade entre la structure béton. Au niveau de la façade, certains cadres de châssis béton existantes vont être maintenus et/ou récupérées et replacées sur la nouvelle façade ;  
Que les modifications en façade respectent le caractère architectural industriel du bâtiment, à l'exception des teintes choisies ;  
Qu'il y a lieu de prévoir un parement pour la nouvelle façade à l'arrière de la structure béton plus en accord avec les caractéristiques industrielles des lieux (ex. : cohérence dans l'appareillage des briques de manière plus régulières, teinte rouge et châssis en acier ou alu de teinte foncée...) ;

Considérant que les logements présentent globalement de bonnes qualités d'habitabilité, respectent les exigences du RRU en matière d'habitabilité et disposent tous d'un accès à un espace extérieur ;  
Que les appartements des étages sont tous traversants ;  
Que les appartements du rez-de-chaussée sont mono-orientés ; que cela est liée aux contraintes de la rénovation et qu'en outre, ces appartements, bien que mono-orientés disposent d'un dégagement suffisant propice à leur offrir un confort visuel et lumineux suffisant ;  
Que cependant, la chambre de l'appartement E 0.2 est trop proche des circulations communes extérieurs, ce qui nuit à son intimité ; Qu'il y a lieu de remédier à ce problème, par exemple en inversant les chambre et la salle de bain, en créant un espace extérieur clos et privé face à cette chambre ;

Considérant que des terrasses sont créées le long de la façade Ouest du bâtiment ;  
Que ces terrasses dérogent aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qu'elles constituent des volumes implantés au-delà de la profondeur maximale définie par le RRU et au-dessus de la hauteur maximale ;  
Que ces terrasses s'intègrent harmonieusement à la façade et sont bénéfiques au confort des appartements ;  
Que cependant, les terrasses, à proximité des parcelles voisines situées rue Beudin n°18, 20, 22 risquent d'engendrer des vis-à-vis trop importants avec ces parcelles ;  
Qu'il y a lieu de limiter la largeur des terrasses en ne prévoyant aucune terrasse sur les 5 premières travées de cadre en béton, en partant de la limite Nord ;  
Que les dérogations susmentionnées sont acceptables à la condition qui précède ;  
Qu'également, la terrasse de l'appartement E.1.6, située au 1er étage en façade Est, risque d'engendrer des nuisances vers les parcelles voisines ; Qu'il y a lieu de la déplacer et de laisser libre les 2 premières travées en partant de la limite mitoyenne ;

Qu'également, les séjours situés à proximité de la limite mitoyenne Nord engendrent des vis-à-vis et un risque de pollution lumineuse vers les parcelles rue Beudin, du n°8 au n°22 ;  
Qu'il y a lieu d'inverser les fonctions des appartements et de prévoir les chambres à l'extrémité Nord du bâtiment plutôt que des séjours et de ne pas ajourer les premiers cadres en béton, à proximité de la limite mitoyenne au Nord ;

Considérant que les terrasses en toiture sont de surfaces limitées et sont suffisamment distantes des façades et ne risquent pas de générer de nuisances significatives vers les parcelles voisines ;  
Que les volumes d'accès et les terrasses dérogent aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU en ce que ces éléments sont implantés au-delà de la profondeur définie par le RRU et sont également plus hauts que les gabarits voisins ;  
Que ces volumes d'accès et les terrasses sont de gabarits limités et suffisamment distants des façades pour empêcher tout impact significatif (ombre portées, pollution lumineuse, vis-à-vis) vers les voisins ;  
Que la dérogation est donc acceptable ;

#### Bâtiment F,H,I (en fond de parcelle)

Considérant que la démolition de la partie centrale du bâtiment arrière (bâtiment I) permet de dédensifier et améliorer les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot ; Que ces démolitions permettent en outre de mieux adapter la parcelle à la fonction « logements » grâce aux dégagements créés et à la possibilité d'aménager des espaces de cours et jardins ;

Considérant qu'à l'instar du bâtiment central, les transformations intérieures et en façades des bâtiments sont réalisées dans le respect des caractéristiques architecturales du site, à l'exception des teintes proposées ;

Considérant que 10 logements sont prévus dans les bâtiments en fond de parcelles, dont 6 maisons et 4 appartements ;  
Que les 6 maisons sont principalement mono-orientées, ce qui est regrettable, notamment en ce qui concerne les 3 maisons situées dans l'angle Nord-Ouest qui bénéficient de peu de dégagement ;

Que le patio créé à l'angle, d'une surface de 7,9m<sup>2</sup> est trop petit et trop enclavé pour remédier à ce problème ;

Qu'il y a lieu de supprimer la maison I.0.8 au profit d'espaces extérieurs privatifs au bénéfice des maisons adjacentes ; Que le mur de façade peut être maintenu de manière à conserver la cohérence d'ensemble du clos ;

Considérant que la terrasse/patio du bâtiment H au Nord de la parcelle est de dimension trop réduite et engendre des vis-à-vis entre les appartements situés autour ;

Qu'il y a lieu d'agrandir cet espace extérieur, ce qui a pour conséquence de supprimer une chambre aux appartements H.0.5 et H.1.7 ;

Considérant qu'il y a également lieu de régler les problèmes de vis-à-vis entre l'appartement E.0.1 et la terrasse de l'appartement F.0.12, par exemple en scindant cette terrasse par une palissade ou en prévoyant une fenêtre haute pour le studio ;

Considérant que des toitures vertes extensives sont prévues sur les bâtiments, ce qui est bénéfique pour la biodiversité et les qualités paysagères ;

Que cependant, cette toiture verte nécessite la rehausse du mur mitoyen de 10cm sur +/-12m du côté des parcelles voisines situées au n°20 et 22 de la rue Beudin ; Qu'en séance de la commission de concertation annonce une hauteur de 30cm de rehausse ;

Que dans tous les cas, vu l'enclavement des jardins voisins, il y a lieu de supprimer les rehausses des murs mitoyens et de trouver une solution technique afin de conserver la toiture extensive prévue ;

#### Bâtiment G

Considérant que le bâtiment G ne présente pas de qualité patrimoniale particulière et que sa démolition permet d'agrandir la zone de cour et jardin ;

#### Aménagements extérieurs :

Considérant que 3 zones de cours et jardins sont créés, la cour avant, la cour latérale et la cour arrière ;

Que ces cours, générées par la démolition de bâtiments participent à l'amélioration des qualités paysagères du site ;

Que cependant, les cours latérales et arrières devraient comporter plus d'espace en pleine terre ;

Qu'il y a lieu de réduire au maximum les zones en dalles gazon et en pavés poreux au strict nécessaire pour respecter les normes imposées par le SIAMU et au strict nécessaire pour l'accès des usagers ;

Qu'il y a lieu de mieux hiérarchiser les espaces extérieurs en limitant les circulations communes et créant des espaces en pleine terre notamment à proximité des habitations de manière engendrer des zones semi-privées et plus intimes ;

Qu'il y a lieu de tendre à la création d'une surface perméable en pleine terre et plantée au moins égale à 50% de la surface totale de la zone de cour et jardin. De tendre donc au respect de l'article 13 du titre I du RRU ;

Qu'il y a également lieu de planter des arbres le long de la cour latérale afin d'améliorer les vues depuis les jardins des parcelles voisines rue Stijns et de créer un rempart visuel végétal entre les nouveaux appartements du bâtiment E et les façades arrières des maisons voisines ;

### Maillage bleu

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 4 m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une citerne de récupération de 7,5 m<sup>3</sup> sous le massif drainant de la cour latérale et qu'il y a donc lieu de relocaliser cette citerne afin d'optimiser l'infiltration des eaux pluviales au droit de ce massif ;

### 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 les ambitions du Gouvernement bruxellois en matière climatique et de biodiversité, plus particulièrement en termes de maillage vert, de (dé)densification et de végétalisation ;

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

Considérant que les espaces de pleine terre doivent être augmentés dès lors que le contexte du projet le permet ;

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

### Les maillages

Considérant que telle que validée par le Plan régional nature (adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016), le site est repris à proximité d'une zone de liaison du réseau écologique bruxellois et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;

### Flore

Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement. Il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

### Faune

Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ;

Considérant la présence de Martinets noirs et de Chiroptères à proximité du site ;

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 rénovation et la création de nouvelles façades seraient une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

#### Intérieur d'îlot

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

#### Mobilité

Considérant que le parking en sous-sol à une capacité de 9 emplacements voitures et 4 emplacements pour motos ; Que ces emplacements sont prévus à destination des logements ; Que le nombre d'emplacements est inférieur au nombre de logements mais qu'il ne s'agit pas d'une dérogation au RRU étant donné qu'il est précisé à l'article 5 du Titre VIII que les normes relatives au nombre d'emplacements de parking ne s'appliquent pas aux actes et travaux relatifs à une construction existante, même en cas de changement de destination ou de changement du nombre de logements ;

Que le nombre d'emplacements prévus est donc conforme au RRU ;

Considérant en outre que le projet se trouve en zone B 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 grâce un nombre suffisant d'emplacements de vélos prévus et correctement aménagés et d'accès aisés ;

#### Vélos

Considérant que les emplacements à double étage ne sont autorisés à partir de 100 emplacements vélo et à condition de prévoir minimum 50 % de vélos dans des installations classiques (U inversés) ; Considérant que les aménagements du local vélo ne répondent pas aux besoins pour une utilisation régulière et pratique ;

#### Vélo Cargo

Considérant que le plan "Good Move" a pour ambition entre autres :

- o D'accompagner le développement des modes de livraison plus propres pour la logistique de proximité : véhicules électriques, vélos-cargos, consignes locales, etc (mesure D.8 du plan d'actions) ;
- o D'accompagner de manière proactive les générateurs de déplacements (entreprises, écoles, activités commerciales, culturelles et sportives) et ce notamment par l'imposition d'aménagements favorisant la mobilité durable via les permis d'environnement tel que des parking vélos y compris vélo-cargo (Mesure D.7 du plan d'actions) ;

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 dédiés aux vélos cargo dans les nouveaux projets résidentiels ainsi que dans les nouveaux projets d'immeubles non résidentiels (bureaux, activités économiques, grands équipements...) ;

#### Sol

Considérant que la parcelle est répertoriée en catégorie 3 (sol pollué) à l'inventaire de l'état du sol de la région bruxelloise ;

Considérant que toute modification de la demande ne respectant pas les restrictions d'usage lors du chantier ou de la réalisation du projet devra faire l'objet de démarches auprès de l'inspectorat de BE dans le cadre de l'ordonnance sol ;

### **AVIS FAVORABLE à condition de :**

#### **Bâtiment D :**

- Conserver une partie de toiture non-vitrée à proximité de des parcelles voisines situées rue Beudin n°6 et n°8 afin de ne pas engendrer de nuisances lumineuses vers ces immeubles voisins;
- Ne pas rehausser le mur mitoyen ;

#### **Bâtiment E (au centre de la parcelle)**

- Apporter plus de privacité à la chambre de l'appartement E.0.2 par exemple en inversant la chambre et la salle de bain, en créant un espace extérieur clos et privé face à cette chambre ;
- Limiter la largeur des terrasses à proximité des parcelles voisines situées rue Beudin n°18, 20, 22 en ne prévoyant aucune terrasse sur les 5 premières travées de cadre en béton, en partant de la limite Nord ;
- Déplacer la terrasse de l'appartement E.1.6, située au 1er étage en façade Est et laisser libre les 2 premières travées en partant de la limite mitoyenne
- Inverser les fonctions des appartements situés contre la mitoyenneté au Nord du bâtiment et prévoir les chambres à l'extrémité Nord du bâtiment plutôt que des séjours et de ne pas ajourer les premiers cadres en béton, à proximité de la limite mitoyenne, de part et d'autre du bâtiment ;
- Régler les problèmes de vis-à-vis entre l'appartement E.0.1 et la terrasse de l'appartement F.0.12, par exemple en scindant cette terrasse par une palissade ou en prévoyant une fenêtre haute pour le studio ;

#### **Bâtiment F, H, I (en fond de parcelle)**

- Supprimer la maison I.0.8 au profit d'espaces extérieurs privés au bénéfice des maisons adjacentes et maintenir le mur de façade de manière à conserver la cohérence d'ensemble du clos ;
- Agrandir la terrasse/patio du bâtiment H au Nord de la parcelle, ce qui a pour conséquence de supprimer une chambre aux appartements H.0.5 et H.1.7 ;
- Ne pas rehausser le mur mitoyen ;

#### **Zone de cours et jardins**

- Supprimer les emplacements à l'air libre dans la cour avant et prévoir une aire de livraison conforme au Titre VIII du RRU et dont la surface est limitée au strict minimum et agrandir la zone destinée à être traitée en toiture verte intensive dont le substrat est suffisant pour permettre la plantation d'arbres ;

- Réduire au maximum les zones en dalles gazon et en pavés poreux sur l'ensemble du site au strict nécessaire pour respecter les normes imposées par le SIAMU et au strict nécessaire pour l'accès des usagers ;
- Planter des arbres le long de la cour latérale afin d'améliorer les vues depuis les jardins des parcelles voisines rue Stijns et créer un rempart visuel végétal entre les nouveaux appartements du bâtiment E et ces maisons voisines ;
- Mieux hiérarchiser les espaces extérieurs dans la cour arrière en limitant les circulations communes et créant des espaces en pleine terre notamment à proximité des habitations de manière engendrer des zones semi-privées et plus intimes ;
- Tendre à la création d'une surface perméable en pleine terre et plantée au moins égale à 50% de la surface totale de la zone de cour et jardin et tendre donc au respect de l'article 13 du titre I du RRU ;

#### Esthétique des bâtiments (neuf et transformés) :

- Prévoir un parement pour les façades nouvelles et transformées, à l'arrière de la structure béton, plus en accord avec les caractéristiques industrielles des lieux (ex. : teinte rouge pour les parements en briques et châssis en acier ou alu de teinte foncée...);

#### Nature

- Envisager l'intégration au bâti d'autres dispositifs favorables au développement de la nature tels que des nichoirs et/ou gîtes favorables à des espèces protégées, des plantes grimpantes, etc avec l'accompagnement d'un-e expert-e en biodiversité ou écologie si nécessaire (Martinets noirs et Chiroptères) ;

#### Flore

- 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 ;

#### Vélos

- Ne pas prévoir de systèmes d'emplacements vélo à double étage ;
- Déplacer les emplacements vélos de la cour avant, destinés aux utilisateurs des ateliers, dans un lieu fermé, sécurisé, facile d'accès et indépendant des parkings des logements ;

#### Vélo Cargo

- Prévoir 5 à 10% d'emplacements de stationnement pour des vélos cargo pour les logements ainsi que pour les activités économiques projetées et ce conformément aux prescriptions de la "Stratégie de stationnement des vélos cargo en région de Bruxelles-Capitale" ;

#### Sol

- Actualiser l'étude de risque pour prendre en compte l'utilisation future du bien et se conformer aux éventuelles restrictions d'usage ou prendre les mesures d'assainissement nécessaires ;
- Relocaliser la citerne de récupération de 7,5 m<sup>3</sup> projetée dans la cour latérale afin que celle-ci ne se trouve pas sous un massif drainant ;

Généralités :

- Supprimer toutes les rehausses des murs mitoyens et de trouver une solution technique afin de conserver les toitures extensives prévues ;
- Corriger les documents de manière à ce que les surfaces d'activités productives coïncident entre les plans et les documents administratifs ;

DELEGUES

---

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

Nicolas Pauwels Digitally signed by  
(Signature) Nicolas Pauwels  
(Signature)

---

~~MONUMENTS ET SITES~~

---

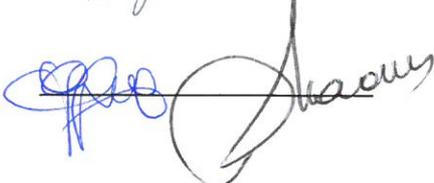
BRUXELLES ENVIRONNEMENT

---



---

ADMINISTRATION COMMUNALE



---

