VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/10/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S240/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de la Sablonnière 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: MALEA-STRIMA

Objet / Betreft: construire un immeuble de 9 logements de gabarit R+5 comprenant 5 appartements 2 chambres et 4 appartements 1 chambre avec un local vélos de 15 emplacements au rez-de-chaussée et abattre un arbre à haute tige

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/09/2026 - 24/09/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

1

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 16/03/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à construire un immeuble de 9 logements de gabarit R+5 comprenant 5 appartements 2 chambres et 4 appartements 1 chambre avec un local vélos de 15 emplacements au rez-de-chaussée et à abattre un arbre à haute tige ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 04/06/1976 (réf. T.P. 87851) ayant pour objet "l'exécution de diverses transformations intérieures et en façade (n°40)" ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/10/2026

Considérant la demande de permis d'environnement classe 2 (réf. P.E. B877/2025) octroyé le 13/11/2025 et ayant une validité jusqu'au 17/08/2033, ayant pour objet "modification du PE existant B1182/2017 : diminution places de parking, et remplacement des chaudières au gaz » ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/09/2026 au 24/09/2026 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 - éléments techniques) ;
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;

Vu l'unique réaction à l'enquête publique ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification de façade en ZICHEE) ;

Considérant que le réclamant estime que, malgré que le projet semble bien étudié, celui-ci présente deux défauts majeurs : une hauteur excessive du côté du n°18, créant une mauvaise intégration au bâti voisin, et une architecture contemporaine qui ne respecte pas suffisamment le caractère patrimonial du quartier ;
Considérant qu'il demande dès lors une réduction du dernier niveau ainsi que la suppression des éléments de façade en saillie ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 28/08/2026 ;
Considérant que l'avis n'a pas encore été réceptionné au moment de la Commission de concertation ; que toutefois, il y aura lieu de respecter l'avis du SIAMU ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 28/08/2026;
Vu l'avis de VIVAQUA du 09/09/2026 ;

Considérant que la parcelle, récemment divisée, faisait initialement partie d'une parcelle traversante entre le boulevard de Bischoffsheim et la rue de la Sablonnière ;
Considérant que la demande vise la construction d'un immeuble de neuf logements sur une parcelle actuellement non bâtie, le long de la rue de la Sablonnière ;
Considérant que la parcelle située le long du boulevard de Bischoffsheim est occupée par un immeuble mixte existant ; que l'accès au parking de cet immeuble s'effectue depuis la rue de la Sablonnière et est maintenu dans le projet ;

En ce qui concerne le programme :

Considérant que le programme comprend neuf logements répartis comme suit : quatre appartements d'une chambre, quatre appartements de deux chambres et un penthouse de deux chambres ;
Considérant que, compte tenu de la configuration du bâtiment projeté, cette répartition des typologies de logements peut être admise ;
Considérant toutefois que les adaptations volumétriques imposées par la présente décision sont susceptibles d'avoir une incidence sur l'organisation interne du bâtiment ;
Considérant qu'il y a dès lors lieu de réévaluer, le cas échéant, le nombre, la répartition et la typologie des logements en fonction des modifications apportées au projet ;

Considérant que tous les logements disposent de balcons en façade à rue afin de bénéficier d'une orientation sud et de garantir un meilleur ensoleillement ;

Considérant que les logements bénéficient de caves en sous-sol, de quinze emplacements vélos (répartis entre un local fermé de 9 emplacements et un local ouvert de 6 emplacements) et de locaux communs et techniques au rez-de-chaussée ;
Considérant que deux espaces distincts destinés au stationnement des vélos et vélos-cargos sont aménagés ; que l'un de ces espaces n'est pas un local fermé, contrairement aux prescriptions du RRU, titre II ;
Considérant qu'il y a lieu de prévoir l'ensemble des emplacements vélos dans des locaux fermés et adaptés à cette fonction ;

Considérant que les logements sont conformes aux normes actuelles d'habitabilité ;

Considérant que le projet ne prévoit aucun nouvel emplacement de stationnement et qu'il déroge dès lors au R.R.U., Titre VIII, art.6 en ce qui concerne le nombre d'emplacements de parcage à prévoir ;
Considérant qu'il est indiqué dans la note explicative que l'immeuble situé côté boulevard de Bischoffsheim dispose d'un parking existant accessible depuis le site du projet et utilisable par les nouveaux logements ; qu'il s'agit toutefois d'emplacements de parking affectés à un autre immeuble et qu'il n'est pas démontré que les nouveaux logements puissent bénéficier de ces emplacements ;

Considérant que le projet prévoit que les futurs logements situés rue de la Sablonnière puissent bénéficier des emplacements de stationnement aménagés sur la parcelle voisine ;
Considérant que cette organisation implique le passage des occupants sur une propriété distincte de celle faisant l'objet de la présente demande ;
Considérant qu'il y a dès lors lieu de garantir l'accès pérenne aux emplacements de stationnement ;
Considérant que moyennant cela la dérogation susmentionnée est acceptable ;

En ce qui concerne le volume :

Considérant que l'immeuble présente un gabarit R+5 avec le dernier étage en retrait ;
Considérant que quasiment l'intégralité de la parcelle est bâtie ; qu'il ne subsiste que 15m² en fond de parcelle pour permettre l'infiltration des eaux et la présence d'un espace végétalisé ;
Considérant que le projet génère des dérogations au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur) en ce que la construction dépasse les ¾ de la profondeur de la parcelle, ainsi qu'aux art.12 (aménagement des zones de cours et jardin) et art.13 (maintien d'une surface perméable) en ce qu'il ne préserve pas des espaces extérieurs de qualité ni des surfaces perméables suffisantes ;
Considérant que ces dérogations résultent en partie de l'implantation d'un volume bâti particulièrement important au regard des dimensions de la parcelle qui est peu profonde ;
Considérant que la faible superficie maintenue en pleine terre ne permet pas de garantir suffisamment l'infiltration des eaux pluviales ni le développement qualitatif et quantitatif de la végétation ;
Considérant que les qualités d'habitabilité des logements sont obtenues au prix d'une densité bâtie importante, générant plusieurs dérogations et réduisant fortement les espaces extérieurs ;
Considérant que ces dérogations en l'état ne sont pas acceptables ;
Considérant qu'il y a lieu de retravailler la volumétrie du bâtiment principal et du volume d'annexe afin de mieux traiter la transition avec les bâtiments voisins, en tenant compte de la pente de la rue et revoir en conséquence le nombre et la répartition des logements, le cas échéant ;

Considérant qu'il y a lieu de souligner positivement l'aménagement d'une toiture végétalisée, laquelle contribue à une meilleure gestion des eaux pluviales et renforce les performances environnementales du projet ;
Considérant toutefois que le projet entraîne une réduction des surfaces de pleine terre sur la parcelle, diminuant ainsi sa capacité naturelle d'infiltration des eaux pluviales ;

Considérant, en outre, qu'il est constaté la présence de plusieurs arbres à haute tige sur la parcelle ; que ceux-ci devront être abattus pour permettre la construction de cet immeuble ; qu'il convient de compléter la demande sur ce point ;
Considérant dès lors qu'il convient de renforcer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot en valorisant la toiture végétalisée existante, de fournir un plan paysager portant sur l'ensemble de celle-ci (parcelle voisine comprise) et d'augmenter, si nécessaire, l'épaisseur du substrat, afin d'atténuer les incidences résultant de l'abattage des arbres et de la réduction des surfaces perméables, tout en limitant les rejets d'eaux pluviales vers le réseau d'égouttage ;

Considérant que le logement situé au dernier niveau présente un séjour traversant et bénéficie de deux terrasses, l'une en façade avant et l'autre en façade arrière, aménagée sur la toiture plate ;
Considérant que ces terrasses entraînent une dérogation au R.R.U., titre I, article 6 (toiture – éléments techniques), en ce que les garde-corps prévus dépassent le gabarit de la toiture ;
Considérant que les garde-corps sont indispensables à la sécurité des occupants et que les terrasses contribuent à améliorer le confort du logement ;
Considérant dès lors, que cette dérogation est acceptable ;

En ce qui concerne la façade avant :

Considérant que le projet s'inscrit dans un environnement patrimonial immédiat caractérisé par la présence de nombreux immeubles repris à l'Inventaire du patrimoine architectural, dont l'immeuble mitoyen à gauche ; et qu'il se situe à moins de 100 mètres de la place des Barricades, dont l'ensemble des biens est classé ;

Considérant que l'architecture proposée ne tient pas suffisamment compte des caractéristiques architecturales et patrimoniales du contexte environnant ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'architecture du projet afin de garantir une meilleure intégration dans son environnement patrimonial immédiat ;
Considérant que les terrasses en façade avant seront meublées et encombrées ; que cela nuira à la lecture de la façade ;

Considérant que, malgré l'orientation favorable de la façade avant (sud), il y a lieu de privilégier l'aménagement des terrasses en façade arrière afin de limiter les saillies en façade à rue et de mieux intégrer le projet dans son environnement bâti ;
Considérant que le déplacement des terrasses en façade arrière permettrait également de limiter l'impact des saillies sur la façade à rue ;

Considérant que le rez-de-chaussée présente une hauteur inférieure à celle des rez des deux immeubles mitoyens et qu'il n'est pas implanté à l'alignement de la rue ;
Considérant que cette composition nuit à l'intégration harmonieuse du projet dans le front bâti existant ;
Considérant que, afin de mieux s'inscrire dans le contexte urbain environnant, il y a lieu de rehausser le rez-de-chaussée et de davantage respecter l'alignement des constructions voisines à ce niveau ;

Considérant que la façade est revêtue d'un parement en briques de teintes similaires à celles des immeubles voisins, tandis que les châssis sont prévus en aluminium de teinte gris foncé ;
Considérant que le dernier niveau, implanté en retrait au-dessus de la corniche, est traité en zinc afin de le distinguer du volume principal et d'en alléger la perception ;
Considérant que la composition générale de la façade présente une répétition importante des mêmes modules d'étage en étage ainsi que de grandes surfaces vitrées, générant une lecture relativement monotone de l'élévation ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de retravailler la composition architecturale de la façade, notamment en revoyant les proportions des pleins et des vides, en proposant une façade plus animée et mieux intégrée à son environnement patrimonial immédiat, en rehaussant la hauteur du rez-de-chaussée, en respectant davantage l'alignement du front bâti et en privilégiant l'aménagement des terrasses en façade arrière ; qu'il peut dès lors convenir de supprimer un niveau ;

Considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de/d' :
- retravailler la volumétrie du bâtiment afin de mieux traiter la transition avec les bâtiments voisins et revoir en conséquence le nombre et la répartition des logements, le cas échéant ;
- revoir l'architecture de la façade à rue afin de mieux s'intégrer au contexte urbain et patrimonial environnant : entre autres, rehausser le rez-de-chaussée, davantage respecter l'alignement (rez à l'alignement et saillie à revoir, réduire l'impact des terrasses), revoir les proportions des pleins et des vides, …
- prévoir des locaux vélos fermés conformément au RRU, Titre II ;
- améliorer les qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot en améliorant la toiture végétalisée existante et fournir un plan paysager de la totalité de cette toiture (parcelle voisine comprise) ainsi qu'augmenter si nécessaire la couche de substrat ;
- respecter l'avis du SIAMU.

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur de la construction), article 6 (toiture - éléments techniques), article 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et article 13 (maintien d'une surface perméable) ainsi qu'au RRU, Titre VII, article 6 (stationnement)sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;
Considérant la situation des parcelles concernées dans le centre historique de la ville, à hauteur des anciens remparts de la deuxième enceinte urbaine, 14e-18e siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles – https://gis.urban.brussels > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ;
Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement et un accompagnement des travaux nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/10/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M150/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Marie de Bourgogne 37 - 41 1000 Bruxelles
Rue Montoyer 57 - 59 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Cityforward Schuman HoldCo (Mercier)

Objet / Betreft: rénover un immeuble de bureau : démolir et reconstruire l'ensemble des façades porteuses, déplacer l'entrée à l'angle, aménager des terrasses sur les toitures plates aux 7e et 8e étages, installer un volume technique au 8e étage et ajouter un ascenseur

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/09/2026 - 24/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

2

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone administrative et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour du monument classé Hôtel Malou ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 23/02/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à rénover un immeuble de bureau : démolir et reconstruire l'ensemble des façades porteuses, déplacer l'entrée à l'angle, aménager des terrasses sur les toitures plates aux 7e et 8e étages, installer un volume technique au 8e étage et ajouter un ascenseur ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 13/07/2026 ; que la CRMS n'a pas rendu d'avis sur la demande ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription 21 du PRAS (modification de façade en ZICHEE) ;
- application de l'article 237 du CoBAT (bien situé en zone de protection d'un bien classé) ;
- dérogations aux articles 5 (hauteur de la façade avant), 6§3 (toiture - éléments techniques) et 10 (éléments en saillie sur la façade) du titre I du RRU ;
- dérogation à l'article 74 (oriel) du règlement sur les bâtisses (RB) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/09/2026 au 24/09/2026 ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 19/08/2026, portant les références PU/1993.1566/18/CP ;
Considérant que les conditions émises n'appellent pas à adapter les plans ;

Considérant que la demande porte sur un immeuble R + 6 + 2 étages en retrait à toit plat avec 3 niveaux de sous-sol de style moderniste à l'angle des rues Montoyer et Marie de Bourgogne, mitoyen du bien classé Hôtel Malou ;
Considérant qu'en situation de droit, correspondant au permis délivré en 1997, le bien est affecté dans sa totalité à du bureau ;
Considérant que suite à une servitude de passage actée en 1998 et au permis délivré en 1999, le bien communique à tous les niveaux avec le bâtiment de la parcelle mitoyenne sise rue du Luxembourg n°46-56 ;
Considérant qu'en situation projetée, le bien retrouve son autonomie en fermant les percements autorisés en 1999 du rez-de-chaussée au 5e étage ;

Considérant que la demande porte sur la rénovation lourde de l'ensemble de l'immeuble de bureaux, tout en maintenant son affectation principale en bureau ;
Considérant que le projet conserve l'essentiel de la structure existante, mais revoit profondément l'enveloppe, la volumétrie, les accès et l'aménagement intérieur du bâtiment ;

Considérant que les interventions projetées sont :

- la démolition et reconstruction de l'ensemble des façades porteuses avant et arrière ;
- le déplacement de l'entrée principale vers l'angle du bâtiment ;
- l'ajout d'un ascenseur entre le niveau -3 et le rez-de-chaussée ;
- l'adaptation du bâtiment aux normes PMR ;
- le réaménagement du rez-de-chaussée ;
- la réduction des emplacements de stationnement pour voitures au profit d'emplacements pour vélos avec la création d'un local vélos au rez-de-chaussée ;
- l'aménagement de terrasses sur les toitures plates aux 7e et 8e étages ;
- le remplacement des installations techniques et la création d'un volume technique au 8e étage ;
- la végétalisation de la toiture plate du 8e étage ;

En ce qui concerne la volumétrie :

Considérant que les façades avant et arrière sont démolies mais que la structure interne est conservée ;
Considérant que les cadres porteurs en béton des façades existantes sont remplacés par un nouveau système porteur composé de colonnes et poutres métalliques, disposées avec un entraxe de 5,40 m ;
Considérant que les nouvelles façades sont plus ouvertes et vitrées, leur transparence est améliorée, ainsi que les performances énergétiques du bâtiment ;
Considérant que la nouvelle enveloppe se compose d'un corps central sur l'angle en saillie de 67 cm par rapport à l'alignement à partir du 2e étage jusqu'au 7e étage englobant au volume les retraits des 6e et 7e étages et impliquant l'extension des dalles en béton des différents niveaux ;
Considérant que le volume en saillie et les 2 derniers niveaux en retrait sont réalisés en aluminium de teinte vert clair ;
Considérant que la façade rue Marie de Bourgogne est rehaussée de 3,25 m par rapport à la situation existante avec la suppression des retraits aux 6e et 7e étages ;
Considérant que le projet déroge à l'article 5 (hauteur de la façade avant) du titre I du RRU en ce que la façade rue Marie de Bourgogne dépasse celle du bien mitoyen de droite (rue du Luxembourg n°46-56) ;
Considérant qu'il s'agit uniquement d'une légère avancée d'1,20 m du 6e étage afin de l'aligner aux niveaux inférieurs ;
Considérant ainsi que la dérogation à l'article 5 (hauteur de la façade avant) du titre I du RRU est acceptable ;
Considérant que l'oriel sur la rue Marie de Bourgogne est limité à 20 m de manière à se calquer sur la différence de niveaux du bien d'angle qui lui fait face ;
Considérant que côté rue Montoyer, le bow-window s'effectue avec un retrait de 6,70 m par rapport au bien classé, créant une « respiration » faisant écho à celle du bâtiment opposé à l'angle des rues Montoyer et d'Arlon ;
Considérant que le projet déroge aux articles 10 (éléments en saillie sur la façade) du titre I du RRU et 74 (bretèches) du RB en ce que l'oriel mesure 26,16 m de long sur la rue Montoyer et dépasse ainsi les 2/3 de la longueur de la façade (21,33 m) et qu'elle se poursuit jusqu'à l'angle, ainsi qu'au dernier niveau sous corniche ;
Considérant que la réalisation d'un avant-corps en saillie sur l'angle est un geste architectural, qui ne peut être comparé à un bow-window, permettant de marquer l'angle et d'accentuer la verticalité du bâtiment, à l'instar du bien sur l'angle opposé, l'architecture proposée étant calquée sur ce bien pour sa hauteur de 7 étages et sa différenciation entre les 2 premiers niveaux et les étages supérieurs ;
Considérant que l'élément en saillie occupe la majeure partie de la façade rue Montoyer ; que cela peut impacter la façade classée voisine et alourdit la composition de façade ; qu'il convient de réduire la largeur de la saillie de ce côté ;
Considérant dès lors que moyennant cette modification, la dérogation aux articles 10 (éléments en saillie sur la façade) du titre I du RRU et 74 (bretèches) du RB sont acceptables ;

Considérant qu'à proximité de l'Hôtel Malou, le projet prévoit à contrario un recul de la façade du 7e étage pour l'aligner à celle du 8e étage, sur une largeur de 6,70 m, afin d'améliorer la transition avec ce bien mitoyen classé ; ainsi un volume de 56 m³ est démoli ;
Considérant que les baies en façade avant à proximité de l'Hôtel Malou sont des bandeaux horizontaux ; qu'il convient de renforcer la verticalité de la façade rue Montoyer à côté du bâtiment classé afin d'améliorer le dialogue avec celui-ci ;
Considérant que le mur pignon restant au-dessus de l'héberge avec le bien classé est enduit, ainsi que sa souche de cheminée ; l'isolation des étages supérieurs étant réalisée par l'intérieur ;

Considérant que le rez-de-chaussée et le 1er étage sont pensés comme un socle intégrant l'entrée principale en double hauteur, qui est déplacée vers l'angle, avec la création d'un hall largement vitré, afin de permettre au rez-de-chaussée d'activer l'espace public ;
Considérant que les nouvelles façades sont davantage vitrées, des éléments d'ombrage (lamelles en saillie en aluminium de teinte vert clair) sont intégrés pour atténuer l'exposition au soleil et limiter le risque de surchauffe et que le dernier niveau est également couronné d'une casquette ;
Considérant que les étages qui se trouvent à l'alignement sont moins vitrés et recouverts d'un parement minéral ;

Considérant que le dernier niveau est prolongé sur la rue Marie de Bourgogne par la création d'un volume technique en bardage acoustique renfermant le rejet d'air du parking en sous-sol et deux pompes à chaleur afin de les dissimuler et d'atténuer leurs émissions sonores ;
Considérant cependant que ce volume déroge à l'article 6§3 (toiture - éléments techniques) du titre I du RRU en ce que les éléments techniques ne sont pas être intégrés dans la toiture ;
Considérant que les éléments techniques sont intégrés dans un volume qui s'inscrit dans la continuité de la volumétrie existante ;
Considérant que le volume n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ; qu'il est peu perceptible depuis l'espace public ;
Considérant que les toitures plates restantes aux 7e et 8e étages sont aménagées en terrasses et que la toiture plate du dernier niveau est végétalisée de type extensive et comporte des panneaux photovoltaïques ;
Considérant que des garde-corps vitrés sont installés pour les terrasses et d'autres en métal de ton gris clair pour les parties non visibles vers les mitoyens, ainsi que pour couronner le bâtiment afin de servir de dispositif de sécurité pour les travailleurs intervenant en toiture ;
Considérant néanmoins que ces garde-corps dérogent à l'article 6§3 (toiture - éléments techniques) du titre I du RRU en ce qu'ils dépassent les gabarits de la toiture ;
Considérant que les terrasses sont conformes au Code civil vu que les parties trop proches des biens mitoyens sont inaccessibles hormis pour l'entretien, comme le décroché réalisé vers le bien classé ;
Considérant dès lors, que les dérogations à l'article 6§3 (toiture - éléments techniques) du titre I du RRU sont acceptables ;

En ce qui concerne la zone de cours et jardins :

Considérant que la terrasse est réduite afin d'agrandir la zone plantée en pleine terre pour permettre une plus grande perméabilité de la zone qui dispose de peu de surface non construite en sous-sol et qu'un maximum d'eaux pluviales puissent s'infiltrer au sein de la parcelle ;
Considérant qu'il s'agit d'une amélioration de la situation existante ;
Considérant que le projet respecte les recommandations de la Vision Partagée pour le Quartier européen, notamment en ce qui concerne la dédensification de l'intérieur de l'îlot ; que la proportion de terrain non construite n'atteignant pas 30%, cette situation est compensée par la végétalisation de manière extensive de la toiture plate du dernier niveau avec 20 cm de substrat, permettant également de retenir les eaux pluviales, ainsi que les terrasses des 7e et 8e étages ;
Considérant également qu'un bassin de rétention est installé au sous-sol afin de gérer le surplus d'eaux pluviales ;
Considérant que les 2 arbres à haute tige existants sont maintenus dans le jardin ;
Considérant enfin que l'accessibilité PMR au jardin est améliorée ;

En ce qui concerne l'aménagement intérieur :

Considérant que le projet prévoit d'ouvrir davantage le rez-de-chaussée et de permettre plus de transparence depuis l'espace public afin d'augmenter son activation et de répondre aux recommandations de la Vision partagée pour le Quartier européen ;

Considérant cependant que la rue Marie de Bourgogne est en pente et que la cafétaria ne bénéficie pas d'une double hauteur ; qu'il convient de prévoir une double hauteur dans la cafétaria afin d'améliorer l'activation du rez-de-chaussée ;
Considérant que la demande vise également l'amélioration de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite par la modification de l'aménagement intérieur et la suppression de cloisonnement ;
Considérant aussi qu'un nouvel ascenseur reliant les niveaux en sous-sol au rez-de-chaussée est ajouté au niveau du noyau central conservé ;
Considérant également qu'un nouveau local vélos pouvant accueillir 37 emplacements est créé au rez-de-chaussée et accessible via un nouvel accès réalisé à côté de l'entrée au parking souterrain rue Montoyer et fermé par une porte de garage commune en aluminium de ton vert clair ;
Considérant qu'au sous-sol, le nombre d'emplacements de stationnement voitures a été réduit de 51 à 40 places (et 6 emplacements motos inchangés) afin d'augmenter le nombre d'emplacements pour les vélos au niveau -1 à 67 places et 13 pour vélos cargos ;
Considérant ainsi qu'au sein du bâtiment, le nombre d'emplacements de stationnement pour vélos passe de 60 à 117 places ;
Considérant cependant qu'il faudrait adopter une approche plus volontariste en ce qui concerne le nombre d'emplacements vélos et tendre vers un emplacement pour 60 m² de bureau, ce qui porterait le nombre à 148 places vélos ;
Considérant de plus, que les emplacements prévus sont de faibles dimensions (40 cm de large) ; qu'il y a lieu d'agrandir le local vélos au rez-de-chaussée et de respecter les dimensions du vademecum pour les emplacements de stationnement vélos ;

Considérant enfin que les modifications extérieures et le réaménagement intérieur permettent d'augmenter la superficie plancher de bureau, qui passe ainsi de 8.659 m² à 8.880 m², soit une augmentation de 221 m² ;
Considérant que l'immeuble de bureau dépassait déjà les 500 m² en situation de droit et que des charges ont déjà été appliquées précédemment ; que seule cette superficie supplémentaire de bureau est soumise à de nouvelles charges d'urbanisme ;

Considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de/d' :
- réduire la largeur de la saillie du côté de la rue Montoyer ;
- renforcer la verticalité de la façade rue Montoyer à côté du bâtiment classé afin d'améliorer le dialogue avec celui-ci ;
- prévoir une double hauteur dans la cafétaria afin d'améliorer l'activation du rez-de-chaussée ;
- agrandir le local vélos au rez-de-chaussée et de respecter les dimensions du vademecum pour les emplacements de stationnement vélos.

En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations aux articles 5 (hauteur de la façade avant), 6§3 (toiture - éléments techniques) et 10 (éléments en saillie sur la façade) du titre I du RRU et à l'article 74 du règlement sur les bâtisses (RB) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/10/2026

3

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T400/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Thiriar 10 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Paule Massa

Objet / Betreft: aménager un studio au dernier étage et une terrasse sur la toiture plate (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/09/2026 - 24/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Permis de lotir (P.L.) non périmé n°195, délivré le 18/08/1973 ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 01/05/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à aménager un studio au dernier étage et une terrasse sur la toiture plate (mise en conformité) ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 05/06/1974 (réf. P.U. T2/1974) ayant pour objet "construire un immeuble à appartements" ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/09/2026 au 24/09/2026 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/10/2026

Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que la demande porte sur la transformation du local technique situé à droite de la cage d'escalier au cinquième étage en un studio ;
Considérant qu'en situation de droit, ce local est affecté à un étage technique accueillant les installations de l'immeuble ;
Considérant qu'en situation projetée, le local est aménagé en studio d'une superficie d'environ 27,3m² ;

Considérant que le projet déroge au PL en ce qu'il aménage un logement au niveau de l'étage technique ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre II, article 4 (hauteur sous plafond), en ce que le studio présente une hauteur sous plafond de 2,45 m (min 2,50 m requis) ;
Considérant que cette différence est limitée et résulte de la configuration existante du bâtiment ;
Considérant que le logement répond aux attentes actuelles en matière de confort ;
Considérant dès lors, que les dérogations au PL et au R.R.U. titre II art.4 (hauteur sous plafond) sont acceptables ;

Considérant que le projet prévoit également l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate adjacente au studio en façade avant ;
Considérant que les deux terrasses en toiture sont visibles sur les photographies aériennes dès 1977 sur Bruciel ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art.6 (hauteur / éléments techniques) en ce qu'il prévoit le placement de garde-corps en toiture dépassant les profiles voisins ;
Considérant que le projet ne crée pas un nouvel espace extérieur mais pérennise une situation existante de longue date ;
Considérant que la terrasse est non conforme au code civil en matière de vues en ce qu'elle se situe à moins de 1,90m de la limite mitoyenne ;
Considérant néanmoins qu'aucune réclamation relative à cette terrasse n'a été formulée au cours de l'enquête publique ;
Considérant par ailleurs que cette terrasse offre un espace extérieur privatif au logement et contribue ainsi à améliorer ses qualités d'habitabilité ;
Considérant, au vu de l'ancienneté de la situation, de l'absence de réclamation lors de l'enquête publique et de l'amélioration des qualités d'habitabilité du logement, que le dépassement occasionné par les garde-corps peut être admis ;
Considérant dès lors, que la dérogation au R.R.U. titre I art.6 (hauteur / éléments techniques) est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.

Les dérogations au PL et au R.R.U. titre II art.4 (hauteur sous plafond) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/10/2026

4

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B513/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Blaes 170 - 172 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: RVDC

Objet / Betreft: au niveau du rez-de-chaussée : apporter des modifications à la façade avant, installer des bannes solaires et installer une hotte d'évacuation le long d'une façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/09/2026 - 24/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 04/06/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise au niveau du rez-de-chaussée : apporter des modifications à la façade avant, installer des bannes solaires et installer une hotte d'évacuation le long d'une façade arrière ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/10/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/09/2026 au 24/09/2026 pour les motifs suivants :
- dérogation au règlement sur les bâtisses (RB) ;
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà) ;

Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant : application de la prescription 21 du PRAS (modification de façade en ZICHÉE) ;

Considérant que, pour ce même bien, d'autres permis d'urbanisme ont été octroyés, dont notamment celui délivré le 15/04/1975 et ayant pour objet « l'aménagement du rez-de-chaussée commercial en débit de boissons » (réf. : TP 85052) ;

Considérant que ce permis établit la situation de droit au niveau du rez-de-chaussée en y autorisant un commerce avec la possibilité de consommer sur place des boissons et/ou de la nourriture ;

Considérant que le projet prévoit la rénovation de la devanture commerciale, comprenant notamment :
- le remplacement des menuiseries et le retour à leur teinte d'origine en bois naturel ;
- le retrait des bardages en bois dégradés et la restauration du revêtement de façade d'origine composé de carreaux de faïence rectangulaires noirs disposés verticalement, structurés par deux fines frises de faïence verte encore présentes sous le bardage ; ainsi que le remplacement des carreaux détériorés par des faïences similaires ;
- la rénovation du bandeau supérieur accueillant l'enseigne commerciale et le remplacement des faïences existantes par de nouvelles faïences de type similaire ;
- l'installation de bannes solaires sur la façade de la rue des Renards ainsi qu'à l'angle du bâtiment, au-dessus de la porte d'entrée ;

Considérant que la restauration des faïences d'origine en façade avant est positive et permet de retrouver les qualités esthétiques de la devanture historique ;

Considérant que les tentes solaires projetées sur la façade de la rue des Renards induisent une dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade à rue), en ce que certaines d'entre elles sont implantées à une hauteur inférieure à 2,50 m par rapport au niveau du trottoir ;
Considérant que ces dispositifs dérogent également à l'article 71 du Règlement sur les bâtisses, certaines parties de ceux-ci étant situées à une hauteur inférieure à 2,20 m ;
Considérant que la rue des Renards présente une pente importante et que trois arbres à haute tige sont implantés à proximité immédiate de la façade concernée ; que ces caractéristiques ne permettent pas l'installation de telles bannes tout en garantissant une circulation piétonne aisée et sécurisée sur le domaine public ;
Considérant par conséquent, que ces dérogations ne peuvent être considérées comme acceptables en l'état ;
Considérant qu'il en va de même pour la banne projetée à l'angle du bâtiment, le développement important du houppier de l'arbre situé à proximité rendant son implantation peu compatible avec le contexte des lieux ;
Considérant qu'une hauteur inférieure à 2.20m ne peut être acceptée ; que moyennant le respect de cette hauteur, la dérogation est au RRU est acceptable ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer les bannes solaires tant au-dessus de la baie de droite le long de la rue des Renards qu'à l'angle du bâtiment ainsi que rendre les bannes restantes conformes au RB en prévoyant une hauteur libre de 2.20m ;

Considérant que la demande prévoit également l'installation du conduit d'évacuation de la hotte des cuisines du restaurant le long d'une façade arrière aveugle ; qu'il dépasse la toiture plate d'1m en conformité avec l'article 108 du Règlement sur les bâtisses ;

Considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de supprimer les bannes solaires projetées tant au-dessus de la baie de droite le long de la rue des Renards qu'à l'angle du bâtiment ainsi que rendre les bannes restantes conformes au RB en prévoyant une hauteur libre de 2.20m.

En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.

La dérogation au RRU, titre I, article 10 (auvent et marquise) est acceptée.

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/10/2026

5

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G757/2026 (PFU)

Adresse / Adres:
Place du Grand Sablon 5 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Imocos (Jaspar)

Objet / Betreft: Régulariser une cheminée et changer l'utilisation d'un restaurant accessoire existant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/09/2026 - 24/09/2026

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS REPORTÉ.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/10/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C490/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Champ du Vert Chasseur 57 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Idalia - S.R.L.

Objet / Betreft: combler la dent creuse au-dessus du garage existant par la construction d'un volume d'un étage, installer une terrasse sur le toit de ce nouveau volume, isoler le mur ouest par l'extérieur, aménager le niveau sous toiture en pièces habitables, percer une trémie d'escalier afin de desservir ce niveau et installer des fenêtres de toit dans les versants Est et Nord de la toiture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/09/2026 - 24/09/2026

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

6

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 99-04, dénommé "Quartier Vert Chasseur" approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 17/07/2008 ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;

Considérant que le bien est situé en zone de servitudes au pourtour des bois et forêts et en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 29/05/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à combler la dent creuse au-dessus du garage existant par la construction d'un volume d'un étage, installer une terrasse sur le toit de ce nouveau volume, isoler le mur ouest par l'extérieur, aménager le niveau sous toiture en pièces habitables, percer une trémie d'escalier afin de desservir ce niveau et installer des fenêtres de toit dans les versants Est et Nord de la toiture ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/09/2026 au 24/09/2026 pour les motifs suivants :
- dérogations aux prescriptions du PPAS n° 99-04 (Vert Chasseur, 17-07-08) ;

Vu les motifs de commission de concertation :
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) ;
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;

Vu les 2 réactions à l'enquête publique, émanant de riverains, portant sur les modifications apportées à la toiture et à la volumétrie du bâtiment, leurs incidences sur le bâtiment voisin et le mur mitoyen, les risques de perte d'intimité et de diminution de l'ensoleillement liés à la création d'une toiture-terrasse et à la surélévation projetée, le respect des limites de propriété, la conformité du projet aux prescriptions du PPAS et aux objectifs de préservation du patrimoine, ainsi que sur le caractère insuffisamment documenté de certains éléments du dossier, notamment le brise-vue et l'affectation de certains espaces ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour du Royal Etrier belge (bien classé) ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 14/08/2026 ;
Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 08/09/2026 ;

Considérant que pour ce même bien, un autre permis d'urbanisme a été octroyé le 04/09/1959 ayant pour objet de demande « construire d'un immeuble d'un étage » (réf : TP 71268) ;
Considérant que ce permis autorise la construction d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la situation existante diffère de celle de droit en ce que :
- la façade sise Champs du Vert Chasseur est légèrement modifiée ;
- un escalier reliant le 1er étage aux combles est ajouté ;

Considérant que le projet prévoit de combler la dent creuse située au-dessus du garage existant par la réalisation d'une surélévation d'un niveau ; que cette nouvelle construction est également surmontée d'une terrasse aménagée sur toiture plate ;

Considérant que la demande prévoit par ailleurs les interventions suivantes :
- l'isolation par l'extérieur du pignon ouest ;
- l'aménagement de locaux habitables sous toiture ;
- le percement d'une trémie d'escalier afin de desservir ce niveau ;
- l'installation de fenêtres de toit visibles depuis l'espace public ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble d'angle disposant de deux zones de recul mais ne disposant pas de jardin en façade arrière ;
Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, un espace destiné à l'exercice d'une profession libérale est aménagé ; que cet aménagement est dispensé de permis d'urbanisme conformément à l'article 13 de l'arrêté relatif aux actes et travaux de minime importance ;

Considérant que la nouvelle construction induit une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture), en ce qu'elle dépasse la hauteur des profils des deux constructions mitoyennes ;

Considérant que l'impact de cette intervention sur les parcelles voisines est limité, compte tenu de l'orientation du bien ; que la rehausse est limitée ;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la proposition s'intègre de manière satisfaisante à la composition de la façade, notamment par le rythme des baies évoquant le colombage ainsi que par le traitement de la toiture, qui permet de dissimuler la terrasse ;
Considérant que l'immeuble mitoyen sis au n° 56 présente un débord de toiture de part et d'autre de sa façade avant ; qu'il convient d'accorder une attention particulière aux raccords avec l'immeuble voisin et de soigner particulièrement les détails constructifs ; qu'il est précisé en séance qu'un accord a été trouvé avec ce voisin ;

Considérant que les ouvertures proposées dans le versant est de la toiture dérogent à l'article 3.1.6 du PPAS «Quartier Vert Chasseur », en ce que leurs largeurs ne sont pas en harmonie avec celles des baies et avec le rythme des ouvertures des niveaux inférieurs ; qu'elles sont cependant dans le versant de toiture et peu perceptibles ; que leur position est dictée par la structure de la charpente ;
Considérant que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le bien n'est pas classé ; que l'intervention proposée est sobre et limitée et ne nuit pas au bien classé ;

Considérant que la terrasse projetée induit une rehausse de 2,16 m du mur mitoyen avec le n° 58 ; qu'un brise-vue est prévu afin d'empêcher les vues droites depuis et vers cette propriété voisine ;
Considérant néanmoins que l'implantation du brise-vue n'est pas reprise sur l'ensemble des plans et que sa matérialité n'est pas précisée ;
Considérant qu'il y a lieu de compléter et corriger les plans afin de représenter clairement ces éléments et de s'assurer de la conformité de celui-ci au code civil ;

Considérant que la demande ne permet pas de déterminer clairement le traitement réservé au mur mitoyen qu'il est prévu d'isoler ; que l'isolant semble en débord sur la parcelle voisine ;
Considérant par ailleurs que l'isolation du mur mitoyen avec le n°58 par l'extérieur ne peut être réalisée sans l'accord préalable du propriétaire de la parcelle voisine concernée ;
Considérant dès lors qu'il convient soit d'obtenir avant travaux l'accord du propriétaire concerné, soit de privilégier une isolation par l'intérieur, de manière à éviter toute intervention ou emprise sur la parcelle voisine ;

Considérant enfin que les nouvelles pièces aménagées répondent aux normes d'habitabilité et de confort applicables ;

Considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de compléter et corriger les plans afin de représenter clairement le brise-vue prévu et de s'assurer de la conformité de celui-ci au code civil.

En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Les dérogations au RRU, titre I, article 6, et à l'article 3.1.6 du PPAS « Quartier Vert Chasseur » sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/10/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: F508/2026 (IPE)

Adresse / Adres:
Rue François-Joseph Navez 98 - 178 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BRIDGECITY DEVELOPMENT - S.A.

Objet / Betreft: Réaffectation avec démolition et reconstruction d'1 ensemble mixte de 5 immeubles de logements sociaux, d'1 commerce, 2 parkings souterrains + conservation et transformation de 2 immeubles existants.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/08/2026 - 10/09/2026

Réactions / Reacties: 109

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 22/09/2026 - 29/09/2026

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

7

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Commune de Schaerbeek – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

Pour le permis d'urbanisme et le permis d'environnement :

Attendu que le bien se situe en zone mixte du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Attendu que le bien se situe en zone prioritaire de verdoiement et dans le réseau de corridors de mobilité du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) arrêté par arrêté du Gouvernement du 12/07/2018 ;
Considérant que le bien n'est pas couvert par un plan particulier d'affectation du sol ou par un permis de lotir;
Considérant que les dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme sont applicables à la présente demande ;
Considérant que plusieurs bâtiments présents sur le site sont repris à l'Inventaire du Patrimoine Architectural de la Région de Bruxelles-Capitale :

- Rue François-Joseph Navez, 102
- Rue François-Joseph Navez, 110
- Rue François-Joseph Navez, 178

Considérant que le site n'est toutefois ni classé, ni inscrit sur la liste de sauvegarde et ne se situe pas dans un périmètre de protection ;
Considérant que 2 parcelles concernées par le projet sont reprises à l'inventaire de l'état du sol en catégorie 2 (parcelles légèrement polluées sans risques) ; que 4 parcelles sont reprises en catégorie 3 (parcelles polluées sans risques) ; qu'une parcelle est reprise en catégorie 0+2 (une partie non étudiée avec suspicion + une partie légèrement) ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/10/2026

Objet de la demande

Considérant que la demande de permis d'urbanisme porte sur :

- la démolition de plusieurs constructions existantes constituant notamment l'ancienne ferronnerie, le car-wash et l'immeuble sis n°178 ;
- la conservation et la transformation partielle de l'ancienne sous-station électrique de Schaerbeek ;
- la construction d'un ensemble mixte comprenant 42 logements conventionnés Citydev, 40 logements sociaux SLRB, un commerce alimentaire, des équipements d'intérêt collectif, des ateliers d'activités productives et des parkings ;

Considérant que la demande de permis d'environnement porte sur l'exploitation des rubriques suivantes :

- 62-4A : Système géothermique fermé
- 68 B : 123 emplacements de parking couvert
- 104 A : 1 groupe électrogène de 162 kW
- 132 A : 2 pompes à chaleur
- 132 B : 5 pompes à chaleur
- 148 A : 3 transformateurs statiques

Rapport d'incidences

Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet suivant l'article 175/16 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), en date du 17/06/2026 ;
Considérant que les coordonnées de l'auteur du rapport d'incidences ainsi que les éléments attestant de sa compétence ont été joints au rapport ;

Avis d'instances

Attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes :

- Le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Ville de Bruxelles ;
- Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ;
- Bruxelles Environnement ;
- Bruxelles Mobilité ;
-
- La commission de sécurité Astrid.
- Le Bouwmeester Maitre Architecte (BMA),

Vu l'avis du SIAMU favorable sous réserves daté du 23/09/2026 et portant référence PU/2024.0627/4/CP ; qu'il convient d'adapter le projet à cet avis ;
Vu l'avis de Bruxelles-Mobilité favorable sous réserves daté du 25/09/2026 ; que les réserves émises sont les suivantes :

- Étudier la possibilité de mettre en place un nouveau plan de circulation du quartier pour apaiser la rue Joseph Navez (à l'attention de la commune) ;
- Proposer au demandeur une concertation avec BM pour l'aménagement définitif de la parcelle 'le taillis du Lambermont ;
- Réaliser une transaction foncière à l'issue de la délivrance du permis d'urbanisme entre CityDev et Bruxelles Mobilité ;
- Respecter les prescriptions précitées émanant du gestionnaire de voirie ;

Vu la décision favorable sous condition de la Commission de Sécurité ASTRID du 14/07/2026, réf: décision 11973 ; que cet avis impose une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans :

- L'ensemble du socle commun RDC (supermarché + atelier + équipement) ;
- L'entièreté du niveau -1 du parking situé sous les bâtiments « Ateliers », « Citydev » et « Commerce » ;
- Tous les espaces accessibles au public du supermarché ;
- La totalité des espaces accessibles au public des divers ateliers ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/10/2026

Vu l'avis d'Access&Go du 15/07/2026 qui estime que le projet est partiellement conforme aux exigences du RRU en matière d'accessibilité, sauf en ce qui concerne :

- Les portes à double battant dans le parking permettant de rejoindre l'ascenseur qui n'ont pas un battant principal offrant un libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm ;
- Les emplacements pmr qui sont localisés trop loin d'un sas ascenseur ;

Vu l'avis favorable du BMA, joint au dossier introduit, conclu comme suit :
« Bien que ce projet soit dense, il apporte une réponse qualitative face à un contexte très particulier. Outre les qualités urbaines et architecturales, le site propose une mixité de fonctions et des espaces de cohésion sociale. Ce nouvel îlot s'ancre dans le quartier avec un bon équilibre entre introversions, ouvertures et dialogue avec les éléments urbains environnants (chemin de fer, boulevard Lambermont, etc.). Par ses jeux de volumes, ses gabarits et son expression architecturale, le projet redonne une cohérence globale à son quartier. BMA apprécie le niveau élevé des ambitions visées, et plus particulièrement en termes de circularité de dynamique sociale. Ces ambitions ont été préservées tout au long du processus, du concours à la demande de permis. L'avis est positif. » ;

<u>Mesures particulières de publicité</u>
Attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application des prescriptions suivantes du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
  - Prescriptions générales :
    - 0.6. : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
    - 0.10. : réaffectation de bâtiments datant d'avant 1979 et inexploités pendant une période de cinq années précédant l'entrée en vigueur du plan arrêté le 3 mai 2001 ;
    - 0.12. : modification totale ou partielle d'un logement ;
  - Prescriptions particulières :
    - 4.4 : projet d'ensemble sur terrain en friche ou immeuble à l'abandon ;
    - 4.5 : modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- Application des articles suivants du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
  - art. 175/20 : mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences ;
  - art. 176/1 : mesures particulières de publicités dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme ;
  - art. 188/7 : mesures particulières de publicité concernant les dérogations aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne), 6 (toiture - hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), visées à l'article 126§11.

Attendu que la demande est également soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- Application de l'art. 207 §3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
  bien à l'inventaire.

Attendu que la demande a été soumise simultanément à enquête publique sur les territoires de la Ville de Bruxelles et de la Commune de Schaerbeek du 12/08/2026 au 10/09/2026 et que 110 réactions ont été introduites portant principalement sur :

- Mobilité
  - Saturation du trafic et congestion du quartier.
  - Impact cumulé du Lidl existant et du futur Aldi.
  - Augmentation du trafic de transit et reports sur les rues voisines.
  - Risques pour la sécurité des piétons et des cyclistes.

- Insuffisance de l'évaluation de la capacité du réseau viaire.

- Stationnement
  - Offre de stationnement jugée insuffisante.
  - Risque de report sur l'espace public.
  - Suppression de places existantes.
  - Crainte de stationnement sauvage.

- Programme commercial
  - Besoin commercial insuffisamment démontré.
  - Effets cumulés Aldi/Lidl sur la mobilité et les nuisances.
  - Concentration des flux de clientèle et des livraisons.
  - Risque pour le commerce de proximité.
  - Intérêt général du projet remis en question.

- Nuisances sonores
  - Bruits liés aux livraisons et aux équipements techniques.
  - Nuisances des systèmes de ventilation et de réfrigération.
  - Étude acoustique jugée inadaptée au contexte actuel.

- Sols et pollution
  - Risques de pollution liés au passé industriel du site.
  - Inquiétudes concernant les PCB, huiles et transformateurs.
  - Gestion des terres excavées et des eaux souterraines.
  - Compatibilité du site avec un usage résidentiel.

- Chantier
  - Poussières, vibrations et charroi.
  - Maintien de l'accessibilité des logements et commerces.
  - Prévention et suivi des dommages aux bâtiments voisins.

- Biodiversité
  - Protection des chauves-souris et du lérot.
  - Nécessité d'inventaires écologiques complémentaires.
  - Qualité écologique des aménagements projetés.

- Espaces verts
  - Manque d'espaces verts accessibles au public.
  - Caractère trop privatif des aménagements paysagers.
  - Insuffisance de pleine terre.
  - Besoin d'espaces de respiration pour le quartier.

- Logements sociaux
  - Manque de clarté sur les modalités d'attribution.
  - Interrogations sur les bénéficiaires du projet.
  - Retombées locales jugées insuffisamment démontrées.

- Procédure
  - Information et publicité de l'enquête jugées insuffisantes.
  - Difficultés d'accès au dossier.
  - Dysfonctionnements d'OpenPermits invoqués.
  - Demande de report de la décision et de compléments d'information.

En ce qui concerne la situation existante et les démolitions :
Considérant que le site constitue aujourd'hui un ensemble largement désaffecté, composé d'anciens bâtiments industriels, d'entrepôts, d'un car-wash et d'immeubles occupés de manière temporaire ;
Considérant que plusieurs constructions présentent un état de dégradation avancé et ne permettent plus une réutilisation raisonnable sans interventions structurelles majeures ;
Considérant toutefois que certaines constructions présentent un intérêt patrimonial en tant que témoins du passé industriel du quartier ;
Considérant que le projet conserve les parties avant et arrière de l'ancienne sous-station électrique de Schaerbeek, lesquelles constituent les éléments patrimoniaux les plus remarquables du site ;
Considérant que cette conservation permet le maintien de la mémoire industrielle du lieu tout en assurant sa réaffectation à des fonctions productives et collectives ;
Considérant que plusieurs matériaux issus des bâtiments démolis seront réemployés dans le projet, renforçant ainsi la continuité patrimoniale et l'approche circulaire de l'opération ;
Considérant que le projet tel qu'introduit prévoit la démolition complète de la structure intérieure du bâtiment dénommé « Centrale », situé à l'arrière du site ;
Considérant que la justification fournie dans le dossier repose sur la nécessité de répondre aux exigences du cahier des charges relatives aux charges utiles admissibles des futurs ateliers ;
Considérant toutefois qu'aucune note de stabilité ni étude technique circonstanciée n'est jointe au dossier afin de démontrer l'impossibilité de conserver ou de renforcer la structure existante ;
Considérant que le bâtiment concerné constitue un témoignage significatif du passé industriel du site et qu'il présente une structure historiquement conçue pour accueillir des équipements techniques et des machines de grande capacité ;
Considérant que la conservation des éléments structurels d'origine participe à l'authenticité et à la lisibilité patrimoniale des bâtiments industriels conservés ;
Considérant que le dossier ne démontre pas que les besoins du programme projeté ne pourraient être rencontrés par une adaptation du programme ou par des interventions structurelles plus limitées ;
Considérant que la démolition intégrale de la structure intérieure, tout en conservant les seules enveloppes extérieures, serait susceptible de porter atteinte à l'intérêt patrimonial du bâtiment et de réduire significativement la valeur de témoignage de l'ancien ensemble industriel ;
Considérant dès lors qu'il convient de fournir une motivation complémentaire et d'adapter le projet afin de préserver au maximum les structures intérieures du bâtiment ;

En ce qui concerne l'affectation des bâtiments :
Considérant que le projet développe un programme diversifié associant :

- Logements sociaux (SLRB) : 5.107 m² (40 logements)
- Logements conventionnés (Citydev) : 5.889 m² (42 logements)
- Commerce (Aldi) : 1.978 m²
- Ateliers d'activités productives : 2.955 m²
- Équipements collectifs : 1.144 m²

Considérant que cette mixité contribue à renforcer l'intensité urbaine du site et participe à l'animation du quartier ;
Considérant que l'implantation de 82 logements, dont près de la moitié de logements sociaux, répond directement aux objectifs régionaux de création de logements accessibles ;
Considérant que le maintien d'activités productives dans les bâtiments conservés constitue un élément particulièrement qualitatif permettant de préserver une mixité économique souvent menacée dans les opérations de reconversion urbaine ;
Considérant que le projet prévoit l'implantation d'un commerce alimentaire de grande surface dans un contexte où un établissement de type similaire est déjà implanté à proximité immédiate ;
Considérant que la coexistence de ces équipements commerciaux est susceptible de générer des effets cumulés sur les flux automobiles, les mouvements de livraison et l'occupation du stationnement public ;

Considérant qu'il convient d'évaluer ces effets cumulés non seulement à l'échelle du projet mais également à celle du quartier ;

Prescription générale 0.6 du PRAS
Considérant que le projet est susceptible de porter atteinte à l'intérieur d'îlot au sens de la prescription générale 0.6 du PRAS dès lors qu'il prévoit une nouvelle urbanisation d'un site actuellement partiellement libre de constructions ;
Considérant toutefois que le projet concerne la reconversion d'un ancien site à vocation industrielle en un ensemble urbain mixte comprenant des logements, des activités productives, des équipements et des espaces paysagers ; qu'il prévoit la création d'espaces végétalisés comprenant notamment une proue plantée, un jardin sur dalle, une coulée verte et un jardin comestible ;
Considérant que le rapport d'incidences met en évidence une amélioration de la qualité environnementale du site, une augmentation de sa végétalisation ainsi qu'une amélioration de son potentiel écologique ; que l'atteinte à l'intérieur d'îlot est compensée par la création d'aménagements paysagers structurants et par la requalification d'une friche urbaine ;
Considérant dès lors que l'intervention projetée est compatible avec les objectifs de la prescription 0.6 du PRAS ;

Prescription générale 0.12 du PRAS
Considérant que le projet ne porte pas atteinte au stock de logements existants visé par la prescription 0.12 du PRAS ; qu'il prévoit au contraire la création de 82 logements, renforçant significativement la fonction résidentielle du site ; que les objectifs de maintien et de développement du logement poursuivis par cette prescription sont dès lors rencontrés ;
Considérant dès lors que le projet répond aux objectifs poursuivis par la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) ;

Prescription générale 0.10 du PRAS
Considérant que le projet concerne un ancien site industriel comprenant des bâtiments existants antérieurs à l'entrée en vigueur du PRAS et dont la vocation originelle n'est plus adaptée aux besoins actuels du quartier ;
Considérant que le projet prévoit la réaffectation et la réutilisation de tout ou partie de ces bâtiments dans le cadre d'un programme mixte comprenant des logements, des activités productives, des commerces et des équipements d'intérêt collectif ;
Considérant que cette réaffectation s'inscrit dans les limites des affectations admissibles en zone de forte mixité au sens du PRAS (voir infra) ;
Considérant que le projet participe à la reconversion d'un site sous-utilisé, favorise une utilisation rationnelle du foncier et contribue à la restructuration urbaine du quartier ;
Considérant que le développement projeté renforce la fonction résidentielle du site par la création de 82 logements et ne compromet dès lors pas la qualité résidentielle de l'îlot ;
Considérant dès lors que le projet répond aux objectifs poursuivis par la prescription générale 0.10 du PRAS;

Prescription particulière 4.4 du PRAS
Considérant que le projet constitue un projet d'ensemble au sens de la prescription 4.4 du PRAS relative aux zones de forte mixité ; qu'il porte sur la reconversion d'un ancien site industriel et permet la restructuration du tissu urbain ; qu'il développe un programme mixte comprenant 10.996 m² de logements, 1.144 m² d'équipements collectifs, 1.978 m² de commerce et 2.955 m² d'activités productives ; que les logements représentent environ 64,4 % de la superficie de plancher du projet, les équipements collectifs 6,7 % et les autres fonctions 28,9 % ; que cette répartition respecte les proportions minimales et maximales prévues par la prescription 4.4.3° du PRAS ; que le projet participe ainsi au développement d'un quartier mixte associant habitat, activités économiques, équipements et services de proximité ;
Considérant dès lors que le projet s'inscrit dans les objectifs de la prescription 4.4 du PRAS ;

Considérant que la prescription générale 0.10 du PRAS vise à favoriser la réaffectation des bâtiments anciens durablement inexploités en permettant leur reconversion vers des affectations compatibles avec la zone concernée ; qu'elle constitue un mécanisme de valorisation du patrimoine bâti existant et de lutte contre le maintien de bâtiments vacants ou sous-utilisés ; que le projet rencontre cet objectif en conservant et en réaffectant plusieurs bâtiments issus de l'ancienne sous-station électrique et du passé industriel du site pour y accueillir des activités productives et des équipements d'intérêt collectif ; qu'il assure ainsi la remise en usage d'éléments bâtis existants qui contribuent à l'identité du lieu ;
Considérant que la prescription particulière 4.4 poursuit un objectif plus large de restructuration urbaine des terrains en friche ou des immeubles à l'abandon au travers d'un projet d'ensemble ; qu'elle ne se limite pas à la réaffectation des bâtiments existants mais vise la recomposition cohérente de l'ensemble du site en garantissant une mixité fonctionnelle conforme aux objectifs du PRAS ; que le projet répond à cette exigence en développant un programme associant logements, activités productives, commerce et équipements collectifs dans les proportions prescrites ;
Considérant dès lors que les prescriptions 0.10 et 4.4 doivent être lues de manière complémentaire ; que la première justifie la réutilisation des bâtiments conservés tandis que la seconde encadre la transformation globale de l'ancien site industriel en un nouveau morceau de ville ; que le projet participe simultanément à la reconversion du patrimoine bâti existant et à la requalification d'une friche urbaine par la création d'un quartier mixte ; qu'il rencontre dès lors les objectifs poursuivis par ces deux prescriptions du PRAS ;

Prescription particulière 4.5.1° du PRAS
Considérant que la prescription particulière 4.5.1° du PRAS impose que les caractéristiques urbanistiques des constructions projetées s'intègrent au cadre urbain environnant ;
Considérant que le projet s'inscrit dans la reconversion d'un ancien site industriel localisé à la charnière entre le tissu résidentiel de la rue Navez et les emprises ferroviaires du boulevard Lambermont ;
Considérant que les analyses urbanistiques et paysagères réalisées dans le cadre du rapport d'incidences démontrent que les gabarits projetés s'inscrivent dans la diversité volumétrique observée dans le quartier et assurent une transition cohérente entre les différentes morphologies urbaines présentes aux abords du site ;
Considérant que le projet reconstitue un front bâti structuré, ménage des percées visuelles vers les espaces verts intérieurs et développe une composition volumétrique permettant une bonne intégration dans le paysage urbain ;
Considérant que le rapport d'incidences conclut à une insertion urbanistique satisfaisante du projet dans son environnement bâti ;
Considérant dès lors que le projet respecte les objectifs poursuivis par la prescription particulière 4.5.1° du PRAS ;

<u>En ce qui concerne le volume et l'implantation des constructions :</u>
Considérant que le projet s'inscrit dans la continuité du schéma directeur développé pour le site depuis plusieurs années ;
Considérant que la volumétrie proposée repose sur une gradation des hauteurs comprise entre R+2 et R+5;
Considérant que cette variation des gabarits permet :

- Une meilleure intégration dans le tissu urbain ;
- La création de percées visuelles ;
- L'amélioration de l'ensoleillement des logements ;
- La mise en valeur des bâtiments patrimoniaux conservés ;

Considérant que l'ouverture du cœur d'îlot et la suppression du volume central de l'ancienne station électrique contribuent à améliorer sensiblement la qualité spatiale et paysagère du projet ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme relatif à la profondeur des constructions, en ce que les bâtiments implantés le long de l'emprise ferroviaire sont susceptibles de dépasser la profondeur maximale autorisée si celle-ci est calculée exclusivement à partir du front bâti de la rue François-Joseph Navez ;
Considérant que le site présente une configuration urbanistique particulière, étant délimité tant par la rue François-Joseph Navez que par une infrastructure ferroviaire constituant une voie de communication structurante à l'échelle métropolitaine ;
Considérant que le projet participe à la recomposition d'un ancien site industriel en un îlot urbain traversant disposant de deux façades urbaines ; que l'emprise ferroviaire est appelée à renforcer son rôle de desserte au travers du développement du RER vélo et des accès prévus au projet ;
Considérant que le RRU ne prévoit pas explicitement le mode de calcul de la profondeur de bâtisse pour un terrain présentant une telle configuration biface ;
Considérant que l'implantation projetée permet une utilisation rationnelle du foncier, favorise la requalification du site et n'engendre pas d'impact disproportionné sur les propriétés voisines ;
Considérant dès lors que la dérogation sollicitée peut être admise au regard des caractéristiques spécifiques du site et des objectifs de bonne intégration urbanistique poursuivis par le projet ;
Considérant que le projet déroge à l'article 5 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme relatif à la hauteur de la façade avant, en ce que certaines parties des constructions projetées présentent des gabarits qui ne correspondent pas strictement aux hauteurs de référence déterminées par les constructions avoisinantes ;
Considérant que les hauteurs projetées résultent d'une composition volumétrique élaborée à l'échelle de l'ensemble du site et s'inscrivent dans les orientations du schéma directeur validé préalablement par les autorités compétentes ;
Considérant que l'analyse du contexte bâti met en évidence une importante diversité de gabarits au sein du quartier, notamment le long de la rue François-Joseph Navez et du boulevard Lambermont ;
Considérant que les constructions projetées, principalement développées en R+3 et R+4, s'insèrent dans la fourchette des hauteurs observées dans le voisinage et contribuent à la reconstitution d'un front bâti cohérent ;
Considérant que la volumétrie proposée assure une transition harmonieuse entre le tissu urbain résidentiel existant et les espaces ouverts liés à la plaine ferroviaire ;
Considérant que la dérogation ne compromet ni la qualité de l'espace public ni la cohérence morphologique du quartier ;
Considérant dès lors que la dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU peut être considérée comme acceptable au regard du contexte urbanistique particulier du site ;
Considérant que le projet déroge à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme relatif à la toiture, en ce que certains niveaux d'acrotères et profils de toiture excèdent les limites autorisées par référence aux constructions voisines ;
Considérant que ces dépassements s'inscrivent dans une composition volumétrique globale visant à assurer une articulation cohérente entre les différentes parties du projet et à permettre une transition graduelle entre les gabarits développés sur le site ;
Considérant que le projet maintient, dans sa partie mitoyenne, un nombre de niveaux comparable à celui du bâtiment de référence sis rue François-Joseph Navez n°96 ;
Considérant que les variations de hauteur projetées répondent également à des impératifs fonctionnels et architecturaux, notamment en matière d'éclairement naturel, de qualité des logements et d'intégration du projet dans son environnement ;
Considérant que les études volumétriques versées au dossier démontrent que les gabarits projetés respectent les équilibres urbains existants et s'intègrent harmonieusement dans le paysage bâti du quartier ;
Considérant que la dérogation sollicitée ne traduit pas une densification excessive ou arbitraire du site mais constitue une réponse proportionnée aux caractéristiques morphologiques particulières de celui-ci ;
Considérant dès lors que la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU est suffisamment motivée et compatible avec les objectifs généraux poursuivis par le Règlement régional d'urbanisme ;

En ce qui concerne l'esthétique des constructions :
Considérant que le parti architectural s'inspire du caractère industriel du site ;
Considérant que l'usage dominant de la brique, notamment de réemploi, assure une intégration harmonieuse dans le contexte bâti environnant tout en renforçant l'identité du projet ;
Considérant que la conservation des bâtiments historiques et leur dialogue avec l'architecture contemporaine constituent un élément fort de la composition ;
Considérant que le projet présente une expression architecturale cohérente, lisible et qualitative ;
Considérant qu'il y a lieu d'affiner le traitement architectural du rez-de-chaussée côté rue, afin d'en renforcer l'activation et d'augmenter la perméabilité visuelle vers l'intérieur d'îlot ;
Considérant que le site accueille également une œuvre murale réalisée par l'artiste Sozyone participant à l'identité culturelle récente des lieux ; qu'elle joue un rôle de signal et d'entrée sur le territoire communal depuis le boulevard Lambermont ;
Considérant que l'œuvre est prévue sur le mur de la placette afin d'animer celle-ci et qu'elle n'est dès lors plus visible depuis le Boulevard ;
Considérant qu'il convient effectivement de garantir la préservation ou la réimplantation de cette intervention artistique, de préférence orientée vers le boulevard Lambermont, et d'en préciser les modalités préalablement à la délivrance du permis ;
Considérant qu'il y aurait lieu d'insérer un arbre remarquable ou totem au droit du Lambermont pour matérialiser l'entrée dans Schaerbeek ;

En ce qui concerne les aménagements intérieurs :
Considérant que les logements proposés présentent une diversité typologique importante et permettent de répondre à différents profils de ménages ;
Considérant que les logements bénéficient dans leur grande majorité d'une double, voire triple orientation ;
Considérant que les espaces de séjour sont orientés vers les espaces verts du cœur d'îlot ;
Considérant que les logements disposent de bonnes qualités d'habitabilité, d'éclairage naturel et d'ensoleillement ;
Considérant que le projet déroge à l'article 12 du chapitre IV du titre IV du Règlement régional d'urbanisme en ce que certains escaliers de secours ne sont équipés que d'une seule main courante ;
Considérant que les escaliers concernés présentent une largeur utile inférieure à 1,20 mètre ;
Considérant que la réglementation fédérale applicable en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion autorise, pour ce type d'escalier et en l'absence de risque de chute, l'installation d'une seule main courante ;
Considérant que la dérogation sollicitée ne compromet pas les exigences de sécurité des usagers dès lors que les dispositifs projetés demeurent conformes aux prescriptions de sécurité incendie applicables ;
Considérant que cette mesure participe à la maîtrise des coûts de réalisation d'un projet comportant une part importante de logements sociaux et conventionnés ;
Considérant dès lors que la dérogation sollicitée peut être considérée comme acceptable, pour autant que l'ensemble des prescriptions émises par les services de secours soit respecté ;
Considérant que le projet ne se limite pas à la création de logements mais développe un programme mixte associant activités productives, commerce de proximité, équipements d'intérêt collectif et espaces communs ;
Considérant que les fonctions non résidentielles sont réparties de manière cohérente au sein du projet afin d'assurer une animation du site tout au long de la journée tout en limitant les conflits d'usage avec les logements ;
Considérant que l'ancienne sous-station électrique conservée accueille principalement les fonctions productives et collectives, permettant ainsi de valoriser les qualités spatiales de ces bâtiments industriels et d'assurer leur réaffectation pérenne ;
Considérant que les ateliers productifs bénéficient de volumes généreux, d'une hauteur libre importante et d'une flexibilité d'aménagement permettant l'accueil d'activités artisanales, manufacturières légères ou liées à l'économie circulaire ;

Considérant que ces espaces participent au maintien d'une activité économique en milieu urbain et contribuent à préserver la vocation productive historiquement présente sur le site ;
Considérant que les équipements d'intérêt collectif bénéficient d'une implantation visible et facilement accessible depuis les espaces publics et semi-publics du projet ;
Considérant que leur intégration au sein du programme est de nature à favoriser les interactions entre les habitants du site et les usagers extérieurs ainsi qu'à renforcer l'ancrage local du projet ;
Considérant que le commerce implanté en rez-de-chaussée contribue à l'animation du front urbain et répond à un besoin de proximité pour les habitants du quartier ;
Considérant que son organisation intérieure permet de distinguer clairement les espaces accessibles au public, les zones de stockage et les espaces logistiques, limitant ainsi les nuisances pour les autres fonctions présentes sur le site ;
Considérant que le commerce ne prévoit aucun local déchet ; que le rapport d'incidences précise que : *« Pour le commerce, Aldi gérera ses déchets »* ; qu'il est craint des incidences sur l'espace public ou sur l'espace ouvert au nord du site, en raison d'une potentielle mauvaise gestion du stockage des déchets ;
Considérant qu'il y a lieu de clarifier les modalités de gestion des déchets du commerce prévu et, le cas échéant, proposer un local dédié au stockage des déchets au sein même du bâtiment afin d'éviter d'encombrer les espaces ouverts ou l'espace public ;
Considérant que le projet prévoit également différents espaces communs destinés aux habitants tels que des locaux vélos, locaux poussettes, espaces de rencontre, locaux techniques et espaces de gestion collective ;
Considérant que ces aménagements contribuent à la qualité d'usage de l'ensemble immobilier et favorisent le développement d'une vie collective au sein du projet ;
Considérant qu'un « espace appropriable par les utilisateurs » est prévu en toiture du bâtiment accueillant les ateliers ; qu'il serait opportun de profiter de cet espace et d'étudier la possibilité d'y proposer un espace polyvalent pour l'ensemble des logements ;
Considérant enfin que la conception des différentes fonctions tient compte des exigences d'accessibilité universelle et vise à assurer une utilisation confortable et autonome pour l'ensemble des usagers ;

<u>En ce qui concerne les aménagements extérieurs :</u>
Considérant que le projet prévoit plus de 4.000 m² d'espaces paysagers répartis entre jardins collectifs, placettes, cours végétalisées, jardins suspendus, noues et espaces de rencontre ;
Considérant que le projet prévoit une réduction significative des surfaces imperméabilisées actuellement présentes sur le site industriel ;
Considérant que les espaces libres sont aménagés sous forme de jardins, noues, plantations et espaces verts en pleine terre ;
Considérant que le projet améliore substantiellement les qualités paysagères et écologiques du site tout en contribuant à la gestion intégrée des eaux pluviales ;
Considérant que les surfaces perméables créées permettent de respecter les objectifs poursuivis par l'article 13 du Titre I du RRU ;
Considérant en outre que les toitures plates non accessibles sont majoritairement aménagées en toitures végétalisées, participant à la rétention des eaux pluviales, à l'amélioration du microclimat et au renforcement de la biodiversité urbaine ;
Considérant que ces aménagements participent significativement à la désimperméabilisation du site, à l'amélioration du maillage vert et à l'accroissement de la biodiversité ; que les aménagements proposés constituent une amélioration significative par rapport à la situation existante ;
Considérant que le potentiel écologique du site est sensiblement amélioré par rapport à la situation existante ;
Considérant toutefois que ces espaces demeurent principalement réservés aux occupants du site ;
Considérant qu'il serait opportun d'encourager leur ouverture ponctuelle dans le cadre d'activités collectives en lien avec le quartier ;

Considérant que le plan joint à la demande fait apparaître les parcelles cadastrales 122A et 122B ; qu'en procédant à une vérification cadastrale, la parcelle 122B ne semble plus exister sous cette référence (plus cadastrée) ; que cela mériterait également d'être clarifié ;
Considérant qu'à la pointe du site est aménagé un espace intitulé « taillis du Lambermont » ; que cet espace est indiqué comme étant un espace à disposition des habitants, qui répond aux besoins de respirations vertes au sein du quartier et qu'il sert également d'accès pompier pour la défense incendie du bâtiment ;
Considérant que le boulevard Lambermont étant une voirie régionale, Bruxelles-Mobilité dans son avis daté du 25/09/2026 a indiqué son souhait d'une intégration de cet espace dans le domaine public et les modalités que cette intégration requière ;
Considérant la présence vraisemblable de chauves-souris et potentielle de lérots sur le site ;
Considérant que ces espèces sont protégées par l'ordonnance Nature du 1er mars 2012 ;
Considérant cependant que la Division Espaces Verts de Bruxelles Environnement estime qu'un inventaire n'est pas nécessaire avant l'octroi potentiel du permis ;
Considérant néanmoins la nécessité d'installer des nichoirs à chauves-souris sur les bâtiments ainsi qu''un nichoir spécifique pour une maternité de chauves-souris ;
Considérant néanmoins qu'en cas d'octroi, le permis d'environnement imposerait qu'en cas de découverte d'espèces protégées sur le site, le titulaire du permis est tenu de prendre directement contact avec Bruxelles Environnement ;

<u>En ce qui concerne la mobilité et les parkings :</u>
Généralité
Considérant que le site bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun et se situe à proximité immédiate de la gare de Schaerbeek ;
Considérant que le rapport d'incidences conclut à des impacts sur le réseau viaire et reconnaît l'existence de points de tension localisés aux heures de pointe ;
Considérant en effet que le trafic aux abords du site est d'ores et déjà particulièrement contraint, notamment en raison des récents projets de l'autre côté de la rue Navez et des pôles générateurs de déplacements à proximité (écoles, entre autres) et que le projet (principalement le commerce) aggrave une situation problématique ;
Considérant que les réclamations introduites durant l'enquête publique ont très majoritairement porté sur les questions de mobilité, de congestion automobile et de stationnement ;
Considérant que ces préoccupations concernent non seulement les effets propres du projet mais également les effets cumulés avec les activités commerciales existantes du quartier ;
Considérant qu'il convient dès lors d'accorder une attention particulière à la mise en œuvre effective des mesures d'atténuation proposées dans le rapport d'incidences ;
Considérant que plusieurs réclamations soulignent un déficit de stationnement déjà observé dans le quartier ;
Considérant que la suppression éventuelle de places en voirie liée aux besoins de desserte logistique du projet est susceptible d'accentuer cette situation ;
Considérant que les incidences cumulées entre les besoins des habitants, les activités productives et l'activité commerciale méritent une attention particulière ;
Considérant ainsi qu'il y a lieu de compléter l'analyse de 'Mobilité' effectuée au sein du rapport d'incidences, afin de mieux cerner l'ampleur des remontées de files prévisibles, de comparer la longueur de la file d'attente aux feux par rapport à la situation actuelle, de proposer des recommandations plus fines et pertinentes (par exemple, via des feux de circulations) et de confirmer/infirmer l'absence de solutions pertinentes ;

Parkings vélos
Considérant que le projet développe une politique favorable aux modes actifs par la création de plus de 320 emplacements vélos dont plusieurs emplacements pour vélos cargos ;
Considérant que plusieurs locaux vélos prévoient un recours important à des systèmes de stationnement à double étage ;

Considérant que ce type de dispositif, s'il permet une densification de l'offre de stationnement, présente une ergonomie plus limitée pour une partie des usagers ;
Considérant qu'il apparaît souhaitable que la proportion d'emplacements organisés sur deux niveaux demeure limitée à 25% afin de garantir une utilisation confortable des locaux vélos ; que ce ratio doit être respecté au sein de chaque local vélo ;
Considérant que le nombre total d'emplacement alloué à la SLRB est de 90 pour un total de 97 chambres ; que par conséquent 7 emplacements sont manquants ;
Considérant que le local situé dans le bâtiment A de la SLRB compte un total de 56 emplacements dont 5 pour les vélos cargo ;
Considérant que parmi ces 56 emplacements, 40 sont intégrés à un système à double étage ; équivalent à plus de 70% des emplacements du local ;
Considérant que le local situé dans le bâtiment B de la SLRB compte un total de 34 emplacements dont 4 pour les vélos cargo ;
Considérant que parmi ces 34 emplacements, 6 sont intégrés à un système à double étage ; équivalent à plus de 17% des emplacements du local ;
Considérant qu'il serait plus pertinent de partager les emplacements étagés entre les deux locaux dédiés aux bâtiments de la SLRB ;
Considérant que le local situé au rdc du bâtiment de Citydev compte un total de 46 emplacements dont 10 pour vélos cargo en rdc et que le local situé en mezzanine compte 100 emplacements « standards ».
Considérant que parmi les 46 emplacements du rdc, 36 sont intégrés à un système à double étage ; équivalent à plus de 78% des emplacements du local et 100% des emplacements pour vélos standards ;
Considérant que la suppression des emplacements étagés du bâtiment Citydev permettrait tout de même de maintenir le ratio vélo préconisé par Bruxelles Environnement ;
Considérant que l'accès des 100 vélos à la mezzanine s'effectue par un seul et unique ascenseur ;
Considérant que celui-ci est dimensionné pour ne pouvoir accueillir qu'un seul vélo à la fois ;
Considérant qu'il n'existe pas d'autre accès aisé pour un vélo, même dit « standard » ;
Considérant que la proposition de placer 2 vélos à la verticale dans l'ascenseur à vélos et 1 vélo à la verticale dans l'ascenseur classique n'est pas envisageable, particulièrement s'il s'agit de vélos électriques ;
Considérant qu'une solution alternative doit pouvoir être utilisée en cas de problème technique ;
Considérant le local vélo pour les équipements est situé dans le hall d'entrée du bâtiment ce qui n'est pas une solution idéale ;
Considérant que les emplacements à destination des employés des ateliers sont éparpillés au sous-sol N-1 ; qu'il y a lieu de regrouper les vélos, éparpillés au sein du sous-sol N-1, dans un local fermé respectant les normes usuellement requises (cf. Vademecum de Bruxelles Mobilité) ;

Livraisons
Considérant que le nombre de livraisons est estimé à 9 semi-remorques par semaine pour l'activité commerciale et 8.5 livraisons par jour par des véhicules de tailles variables pour les ateliers ;
Considérant que les livraisons sont prévues en dehors des heures de pointe ;
Considérant que les déchargements sont prévus hors voirie sur des quais mutualisés ;
Considérant que la bonne fonctionnalité des quais de livraison constitue un élément déterminant de l'acceptabilité du projet ;
Considérant que l'efficacité des mesures d'organisation des livraisons dépend en partie d'aménagements situés sur l'espace public et ne relevant pas directement du demandeur ;
Considérant dès lors qu'il convient de s'assurer que les mesures préconisées pourront effectivement être mises en œuvre avant la mise en exploitation du commerce ;

Considérant toutefois que le rapport d'incidences indique que la situation observée au niveau de l'établissement Lidl situé en face du projet, considéré comme identique en termes de nombre de livraison, engendre actuellement des problématiques de circulation, notamment en raison de la largeur de la rue ;
Considérant dès lors que la réalisation d'opérations de livraison aux heures de pointe est susceptible d'accentuer les phénomènes de congestion, de perturber la fluidité du trafic et de porter atteinte à la sécurité des différents usagers de la voirie ;
Considérant qu'afin de prévenir ces nuisances, il apparaît indispensable de garantir l'absence de livraisons durant les périodes de pointe, tant le matin que le soir ;
Considérant qu'afin de préserver la quiétude des riverains les livraisons de nuit ne sont pas envisageables ;
Considérant en outre que le maintien du stationnement en voirie à proximité immédiate et en face des quais de déchargement est susceptible de compliquer les manœuvres des véhicules de livraison, de générer des arrêts de circulation sur la chaussée et de perturber le trafic ;
Considérant que l'interdiction du stationnement aux abords des quais de déchargement ainsi que sur les tronçons nécessaires à la réalisation des manœuvres permettrait de limiter ces nuisances et de favoriser le bon fonctionnement logistique du site tout en préservant la sécurité et la fluidité de la circulation ;
Considérant que ces mesures impliquent la suppression d'emplacements de parking en voirie sans que cette perte ne soit compensée au sein du projet ;
Considérant que le nombre d'emplacements à supprimer est inconnu et qu'il y a donc lieu de :

- Quantifier les emplacements de stationnement supprimés sur la rue Navez, en incluant les emplacements qui devront nécessairement être supprimés en raison des manœuvres aux véhicules de livraison ;
- Joindre un plan de giration afin de vérifier les emplacements en voirie effectivement supprimés ;

Considérant, par ailleurs, que la mise en œuvre de ces mesures ne relève pas directement du demandeur mais dépend de décisions ou d'aménagements relevant de la compétence des Communes ou de la Région ;
Considérant dès lors que les mesures nécessaires à la réduction des nuisances liées aux livraisons ne peuvent être considérées comme étant garanties dans le cadre de la présente demande ;

Parking commerce
Considérant que le parking du commerce comprend 50 emplacements ;
Considérant que la part modale attribuée à la voiture pour la clientèle du commerce comporte d'importantes incertitudes et demeure difficile à anticiper ;
Considérant qu'il n'est dès lors pas possible d'évaluer de manière théorique et fiable le nombre d'emplacements de stationnement effectivement nécessaires à la clientèle ;
Considérant toutefois que le rapport d'incidences estime qu'un taux d'occupation de l'ordre de 80% est nécessaire afin d'assurer une circulation fluide et d'éviter les encombrements dans la rue Navez ;
Considérant que le rapport d'incidences conclut qu'en situation de « samedi moyen », ce seuil est déjà dépassé et que le taux d'occupation du parking atteint entre 90 % et 100 % durant une grande partie de la journée ;
Considérant que lors des périodes de fréquentation les plus importantes, le rapport d'incidences prévoit un taux d'occupation pouvant atteindre 116 %, avec un report estimé d'une dizaine de véhicules vers les rues voisines ainsi qu'un risque d'encombrement à l'entrée du parking ;
Considérant que ces risques doivent être appréciés dans un contexte local déjà fortement contraint
Considérant que le rapport d'incidences estime que le projet génère environ 61 déplacements automobiles en heure de pointe du matin et 145 en heure de pointe du soir dans la rue Navez (principalement pour le commerce) ;

Considérant que le site s'inscrit dans un quartier déjà fortement sollicité en matière de circulation ; qu'il convient dès lors de prévoir une offre de stationnement suffisante afin d'éviter la recherche de places et les remontées de files sur la voirie ; que cette exigence est d'autant plus importante que les accès au parking sont situés à proximité de l'axe Lambermont et d'un carrefour identifié comme particulièrement sensible du point de vue de la sécurité routière ; qu'une offre de stationnement adéquate contribue ainsi à préserver la fluidité du trafic et à limiter les risques de congestion sur ce secteur ;
Considérant qu'il apparaît dès lors opportun d'augmenter modérément de 10 emplacements l'offre destinée au commerce afin de garantir un fonctionnement satisfaisant du site tout en évitant des reports de stationnement sur l'espace public ;
Considérant qu'une réévaluation de l'occupation réelle du parking est prévue dans le cadre du permis d'environnement après deux années d'exploitation et qu'elle pourra conduire, le cas échéant, à un réajustement du nombre d'emplacements ;
Considérant qu'il y a également lieu de favoriser la mutualisation du parking commercial en dehors des heures d'ouverture du commerce ;

Dérogation parking
Considérant que le projet prévoit 47 emplacements de parking et 6 emplacements moto pour les logements ce qui correspond à un ratio de 0,6 emplacements par logement pour la partie CityDev et 0,4 emplacements par logement pour la partie SLRB ;
Considérant que le projet déroge dès lors à l'article 6 du chapitre III du titre VIII du Règlement régional d'urbanisme relatif au nombre d'emplacements de stationnement à prévoir pour les logements, en ce qu'il prévoit un ratio inférieur au minimum réglementaire d'un emplacement par logement ;
Considérant cependant que le cas spécifique des « immeubles à logements multiples construits par une société de logement social ou assimilés », est traité dans l'article 7, sans préciser de ratios imposés ;
Considérant que le site est localisé dans une zone bénéficiant d'une bonne desserte en transports en commun et se situe à proximité immédiate de la gare de Schaerbeek ;
Considérant que les études produites au dossier démontrent que les besoins réels en stationnement des publics concernés sont inférieurs aux ratios réglementaires, notamment en raison des caractéristiques socio-économiques des occupants visés et de la localisation du projet ;
Considérant que le projet favorise le report modal en prévoyant une offre de stationnement pour vélos supérieure aux exigences habituellement recommandées ainsi que des dispositifs favorisant les modes actifs et les solutions de mobilité partagée ;
Considérant qu'une offre excessive de stationnement serait susceptible d'encourager l'usage de la voiture particulière au détriment des objectifs régionaux de mobilité durable ;
Considérant que le nombre d'emplacements pour Citydev pourrait encore être diminué à 21 pour répondre au nombre d'emplacement repris dans le rapport d'incidences et que le nombre d'emplacements pour les logements SLRB pourraient également être encore diminués conformément à la possibilité reprise à l'article 7 du titre VIII du R.R.U. concernant les cas particuliers ;
Considérant dès lors que la dérogation sollicitée est justifiée par le contexte de mobilité du site et par la nature des logements projetés ;

Adéquation avec le projet de cyclostrade
Considérant la possibilité d'une cyclostrade longeant l'arrière du site (côté des voies ferrées) ; que les plans du R-2 font figurer en bordure ouest du site une '***possibilité d'ajouter un accès au RER vélo'*** ;
Considérant que cette possibilité est jugée pertinente ; que toutefois d'autres pistes doivent être étudiées afin de préserver les possibilités de raccordement du projet à la future cyclostrade. ;
Considérant que parmi les pistes envisagées pour faire passer la cyclostrade, il convient d'analyser la possibilité de la faire passer par la zone de recul devant le commerce (le «« taillis du Lambermont ») et dans tous les cas, de ne pas contraindre cette potentialité ;

Considérant que la création d'accès pour la cyclostrade réquisitionne la possibilité de la traversabilité du site, puisque la mise en œuvre de cette traversée au sein même du projet implique que l'intérieur d'îlot devra potentiellement être ouvert au public ;

<u>En ce qui concerne les installations techniques du projet et la gestion des eaux pluviales :</u>
Considérant que le projet intègre plusieurs dispositifs de transition environnementale :

- Géothermie ;
- Pompes à chaleur ;
- Panneaux photovoltaïques ;
- Récupération de chaleur ;
- Toitures végétalisées ;
- Gestion intégrée des eaux pluviales ;

Considérant que la stratégie de gestion des eaux vise à limiter fortement les rejets vers le réseau public et constitue une amélioration substantielle par rapport à la situation existante ;
Considérant que le projet déroge à l'article 16 du chapitre IV du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'il ne prévoit pas l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales pour les nouvelles constructions ;
Considérant que l'ensemble des bâtiments est conçu avec des toitures végétalisées stockantes permettant la rétention temporaire et la gestion à la source des eaux de pluie ;
Considérant que cette approche s'inscrit dans les recommandations actuelles en matière de gestion intégrée des eaux pluviales et vise à limiter le rejet des eaux vers le réseau d'égouttage ;
Considérant que le dossier comporte une étude spécifique relative à la gestion des eaux pluviales démontrant la pertinence technique de la solution proposée ;
Considérant que le système retenu permet d'atteindre les objectifs poursuivis par le règlement en matière de limitation des débits de rejet et de réduction de la surcharge du réseau public ;
Considérant dès lors que la dérogation sollicitée peut être admise dès lors qu'elle repose sur une solution alternative performante et conforme aux principes de gestion durable des eaux pluviales ;

<u>En ce qui concerne le chantier et la reprise en gestion</u>
Considérant que le rapport d'incidences précise que : *« Le début des travaux est, théoriquement, prévu pour janvier 2027 bien que la réalisation du projet soit tributaire des délais d'obtention des autorisations requises. (…) La durée du chantier est actuellement estimée à 550 jours sans qu'un phasage précis soit déjà prévu* » ;
Considérant qu'il s'agit des seules informations concernant le chantier alors qu'au vu de la durée du chantier, il est nécessaire de préciser les modalités dudit chantier ainsi que les incidences sur l'espace public et sur le trafic actuel ;
Considérant qu'il aurait été souhaitable de compléter le rapport d'incidences et la note explicative en spécifiant les modalités du chantier (organisation, durée, phases) et en analysant les incidences, notamment en termes de mobilité ;
Considérant qu'au regard des potentielles incidences sur la rue Navez et sur le boulevard Lambermont (en fonction de l'analyse de mobilité), il y aura lieu de s'assurer de prendre des conditions d'accompagnement avec les différents opérateurs des voiries ;
Considérant par ailleurs que d'autres chantiers sont prévus prochainement à proximité du site (notamment les chantiers des projets au sien du pôle Stephenson et Quadrilatère) ; que, pour éviter tout effet cumulatif non désirable, une coordination entre les différents chantiers dans la zone doit être effectuée ;
Considérant que, par ailleurs, il conviendra de limiter un maximum le passage de charroi lourd dans des rues à caractère résidentiel et que l'accès chantiers devra être sécurisé et ne pas empiéter sur le flux de trafic ; que le nécessaire devra également être fait pour préserver les cheminements piétons et PMR (notamment via des couloirs sécurisés) ;
Considérant que la demande porte sur la démolition des bâtiments sis aux n°98-100 rue Navez, les hangars de l'ancienne ferronerie sis au n°102, la partie centrale de l'ancienne station électrique sise au n°110, la station de lavage pour véhicules sise au n°114 et l'immeuble de l'ancienne conciergerie Vivaqua sise au n°178 rue Navez ;

Considérant que le demandeur a fourni une note de démolition, justifiant ses choix de conception, de la préservation de certains bâtiments et de la démolition/reconstuction d'autres immeubles ; que ces choix ne sont pas remis en question ;
Considérant que le projet ambitionne de récupérer un maximum de matériaux, notamment les sheds, de la ferronnerie ainsi que le mur portant la fresque du bâtiment et d'autres matériaux présents sur le site (comme les gabions, la serre, le mobilier, les dalles de béton du pignon décoré) qui sont détournés de leurs usages premiers dans un but de recyclage ; que cette ambition est saluée ; qu'il convient néanmoins d'anticiper les possibilités de stockage des matériaux avec un plan de logistique de chantier mûrement réfléchi ;
Considérant que le rapport d'incidences (page 157) mentionne la présence de renouées du japon sur le site ; que cette espèce devra faire l'objet d'un plan de gestion particulièrement adapté afin d'en éviter la dissémination ;
Considérant que le rapport d'incidences mentionne la présence d'amiante au sein de l'ancienne station électrique (sise au n°110 de la rue), sans qu'aucune précision ne soit apportée ;
Considérant que la démolition doit dans tous les cas respecter les prescriptions de l'Arrêté régional du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante, dont le cas échéant l'introduction d'un permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;
Considérant que, les travaux projetés concernant la transformation/démolition d'une surface plancher totale de plus de 500 m², ils requièrent l'introduction d'une déclaration de classe 3 (rubrique 28-1 des installations classées) auprès de l'administration communale préalablement à leur entame ;
Considérant que, en cas d'utilisation de machines disposant d'une force motrice totale de 50 kw et plus, les chantiers de construction sont soumis à déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1 des installations classées) ; que, le cas échéant, une telle déclaration doit être introduite auprès de l'administration communale préalablement à l'entame des travaux ;

<u>Conclusions</u>
Considérant que le projet permet la reconversion qualitative d'un ancien site industriel en un ensemble urbain mixte associant logements sociaux et conventionnés, activités productives, commerce et équipements collectifs ;
Considérant qu'il contribue aux objectifs régionaux en matière de production de logements accessibles, de maintien d'activités économiques en ville, de transition environnementale et de requalification urbaine ;
Considérant que le projet améliore sensiblement la qualité paysagère, écologique et environnementale du site tout en préservant une partie significative de son patrimoine industriel ;
Considérant toutefois que certains aspects du projet nécessitent encore des adaptations, notamment en ce qui concerne la justification des démolitions patrimoniales, l'organisation du stationnement vélo, le fonctionnement logistique du commerce, les incidences cumulées sur la mobilité ainsi que la conservation de l'œuvre de l'artiste Sozyone ;
Considérant que ces éléments peuvent être rencontrés par l'imposition de conditions particulières ;
Considérant dès lors que, moyennant le respect des conditions énoncées ci-après, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/10/2026

AVIS FAVORABLE à condition de :

- **Démolitions et circularité :**
  - **Adapter le projet afin de préserver au maximum les structures intérieures du bâtiment de l'ancienne sous-station électrique ;**
- **Architecture et esthétique des constructions :**
  - **Préciser les modalités de conservation, de déplacement ou de réimplantation de la fresque réalisée par l'artiste Sozyone, en ce compris sa localisation définitive, sa technique de préservation et son intégration au projet, l'orienter de préférence vers le boulevard Lambermont ou proposer un nouveau repère dans le paysage urbain, du côté du boulevard Lambermont (espèce végétale ou autre) ;**
  - **Affiner le traitement architectural du rez-de-chaussée côté rue Navez, afin d'augmenter la perméabilité visuelle vers l'intérieur d'îlot et de renforcer l'activation dudit rez-de-chaussée ;**
- **Aménagements intérieurs :**
  - **Proposer un espace polyvalent pour les logements (dans cet objectif, étudier la possibilité d'étendre l'accès de « l'espace appropriable par les utilisateurs », au dernier étage du bâtiment dédié aux activités productives, aux habitants du site) ;**
  - **Prévoir une isolation acoustique renforcée au droit des locaux accueillant les activités productives ainsi que de ceux accueillant les futures installations techniques ;**
  - **Clarifier les modalités de gestion des déchets du commerce prévu et, le cas échéant, proposer un local dédié au stockage des déchets au sein même du bâtiment afin d'éviter d'encombrer les espaces ouverts ou l'espace public ;**
- **Mobilité – études complémentaires :**
  - **Clarifier les hypothèses amenant au nombre de déplacements en heure de pointe du soir et du matin et veiller à ce que les flux estimés ne soient pas sous-évalués ;**
  - **Quantifier les remontées de files et temps d'attente aux entrées et sorties du site et proposer des recommandations fines et pertinentes au sein du projet même permettant de limiter l'impact sur le trafic local ;**
  - **Quantifier les emplacements de stationnement supprimés sur la rue Navez, en incluant les emplacements qui devront nécessairement être supprimés en raison des manœuvres aux véhicules de livraison ; en cas de perte significative, compenser la perte de stationnement en voirie en intégrant un nombre identique d'emplacements au sein des parkings du projet ;**
  - **Mettre en œuvre au sein du projet les recommandations permettant de garantir la limitation des impacts sur la circulation locale et supralocale ;**
- **Mobilité - vélos**
  - **Limiter la proportion totale d'emplacements disposant d'un système double étage à 25% par local ;**
  - **Ajouter 7 emplacements vélos pour les résidents de la S.L.R.B. ;**
  - **Remplacer l'ascenseur classique menant à la mezzanine vélo par un second ascenseur adaptés aux vélos ou trouver une solution supplémentaire à l'ascenseur pour vélo projeté afin de garantir l'accessibilité du local ;**
  - **Regrouper les 15 emplacements vélos, éparpillés au sein du sous-sol N-1, dans un local fermé respectant les normes usuellement requises (cf. Vademecum de Bruxelles Mobilité) ;**

- **Mobilité – Stationnements automobiles**
  - **Réaffecter une partie des emplacements actuellement attribués aux logements au bénéfice du commerce ou revoir le dimensionnement des parkings au bénéfice d'une plus grande capacité du parking de commerce afin d'augmenter l'offre de stationnement du supermarché d'une dizaine d'emplacements par rapport au projet déposé ;**
  - **Proposer la mutualisation du parking du commerce en dehors des heures d'ouverture au bénéfice des habitants du quartier ;**
  - **Étudier la possibilité d'implanter une station pour véhicules partagées ;**
  - **Prévoir des bornes de recharges électriques, conformément à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 septembre 2022 déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires y applicables ;**
- **Mobilité – livraison**
  - **Inclure les rayons de giration des véhicules de livraison sur les plans ;**
  - **Organiser les livraisons en dehors des heures de pointe et prendre en compte l'impact de ces dernières dans l'évaluation des impacts du projet sur la circulation ;**
  - **Proposer des solutions d'aménagements des quais et / ou adapter le gabarit des véhicules de livraison afin de limiter au maximum l'impact des livraisons sur le trafic et la quiétude des riverains, ou à défaut démontrer que l'ensemble des mesures proposées dans le rapport d'incidences pour limiter les problèmes de mobilité liées aux livraisons peuvent être mises en place et ont été autorisées par l'autorité compétente ;**
  - **Dans l'hypothèse de la réalisation de la cyclostrade vélo :**
  - **Préciser les trajets possibles depuis le sous-sol N-2 (depuis les zones renseignées comme étant des « possibilités d'ajouter un accès RER vélo ») vers l'une des sorties du site ;**
  - **Maintenir la possibilité de se raccorder, à terme, à une passerelle aboutissant au niveau du sous-sol N-1 (et pas uniquement au niveau du sous-sol N-2) ;**
  - **Garantir la possibilité pour les usagers de la cyclostrade de passer par la zone dite du « taillis du Lambermont » et dans tous les cas, ne pas contraindre cette potentialité ;**
- **Chantier et gestion**
  - **Assurer une coordination efficace avec les deux communes impactées par le chantier, notamment dans le but d'encadrer et de lutter contre les nuisances induites par le présent chantier (en matière de mobilité, entre autres) ainsi que pour éviter les potentielles incidences cumulatives, liées aux chantiers adjacents (chantiers dans la zone de Stephenson) ;**
  - **organiser la rétrocession de la zone dite du « taillis du Lambermont » à Bruxelles Mobilité ;**
  - **Clarifier le statut des parcelles cadastrales en pointe de site ;**
  - **Installer des nichoirs à chauves-souris sur les bâtiments ainsi qu''un nichoir spécifique pour une maternité de chauves-souris ;**
  - **Prévoir que toute découverte d'espèces protégées durant le chantier fasse l'objet d'une information immédiate de Bruxelles Environnement et de mesures de protection adaptées ;**
- **Autre :**
  - **Préciser le traitement prévu des bulles à verre, actuellement sises à hauteur du car-wash : ne pas les supprimer et si leur déplacement s'avère nécessaire, obtenir l'accord de Bruxelles Propreté ;**
  - **Respecter l'avis de la Commission de sécurité ASTRID ;**
  - **Respecter l'avis du SIAMU ;**

- **Respecter l'avis de B.M. ;**
- **Adapter les portes et les emplacements P.M.R. afin de satisfaire aux remarques formulées par AccessAndGo-ABP.**

Moyennant les modifications demandées, les dérogations au RRU, titre I, article 4 (profondeur), article 5 (hauteur de façade), article 6 (toiture-hauteur) et article 16 (citerne), sont acceptées ; les dérogations au RRU titre IV, article 12 (escaliers) sont acceptées ; la dérogation au RRU, titre VIII, article 6 (nombre d'emplacements de stationnement) est acceptée.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/10/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: F551/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue François-Joseph Navez 98 - 178 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BRIDGECITY DEVELOPMENT - S.P.R.L.

Objet / Betreft: Démolir partiellement des constructions existantes, transformer les 2 immeubles existants conservés et reconstruire le reste du site pour obtenir un ensemble mixte composé de 5 immeubles de logements sociaux, un commerce et un équipement d'intérêt collectif sur un socle abritant 2 parkings souterrains

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/08/2026 - 10/09/2026

Réactions / Reacties: 109

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 22/09/2026 - 29/09/2026

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

7

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Commune de Schaerbeek – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

Pour le permis d'urbanisme et le permis d'environnement :

Attendu que le bien se situe en zone mixte du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Attendu que le bien se situe en zone prioritaire de verdoiement et dans le réseau de corridors de mobilité du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) arrêté par arrêté du Gouvernement du 12/07/2018 ;
Considérant que le bien n'est pas couvert par un plan particulier d'affectation du sol ou par un permis de lotir;
Considérant que les dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme sont applicables à la présente demande ;
Considérant que plusieurs bâtiments présents sur le site sont repris à l'Inventaire du Patrimoine Architectural de la Région de Bruxelles-Capitale :

- Rue François-Joseph Navez, 102
- Rue François-Joseph Navez, 110
- Rue François-Joseph Navez, 178

Considérant que le site n'est toutefois ni classé, ni inscrit sur la liste de sauvegarde et ne se situe pas dans un périmètre de protection ;
Considérant que 2 parcelles concernées par le projet sont reprises à l'inventaire de l'état du sol en catégorie 2 (parcelles légèrement polluées sans risques) ; que 4 parcelles sont reprises en catégorie 3 (parcelles polluées sans risques) ; qu'une parcelle est reprise en catégorie 0+2 (une partie non étudiée avec suspicion + une partie légèrement) ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/10/2026

Objet de la demande

Considérant que la demande de permis d'urbanisme porte sur :

- la démolition de plusieurs constructions existantes constituant notamment l'ancienne ferronnerie, le car-wash et l'immeuble sis n°178 ;
- la conservation et la transformation partielle de l'ancienne sous-station électrique de Schaerbeek ;
- la construction d'un ensemble mixte comprenant 42 logements conventionnés Citydev, 40 logements sociaux SLRB, un commerce alimentaire, des équipements d'intérêt collectif, des ateliers d'activités productives et des parkings ;

Considérant que la demande de permis d'environnement porte sur l'exploitation des rubriques suivantes :

- 62-4A : Système géothermique fermé
- 68 B : 123 emplacements de parking couvert
- 104 A : 1 groupe électrogène de 162 kW
- 132 A : 2 pompes à chaleur
- 132 B : 5 pompes à chaleur
- 148 A : 3 transformateurs statiques

Rapport d'incidences

Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet suivant l'article 175/16 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), en date du 17/06/2026 ;
Considérant que les coordonnées de l'auteur du rapport d'incidences ainsi que les éléments attestant de sa compétence ont été joints au rapport ;

Avis d'instances

Attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes :

- Le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Ville de Bruxelles ;
- Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ;
- Bruxelles Environnement ;
- Bruxelles Mobilité ;
-
- La commission de sécurité Astrid.
- Le Bouwmeester Maitre Architecte (BMA),

Vu l'avis du SIAMU favorable sous réserves daté du 23/09/2026 et portant référence PU/2024.0627/4/CP ; qu'il convient d'adapter le projet à cet avis ;
Vu l'avis de Bruxelles-Mobilité favorable sous réserves daté du 25/09/2026 ; que les réserves émises sont les suivantes :

- Étudier la possibilité de mettre en place un nouveau plan de circulation du quartier pour apaiser la rue Joseph Navez (à l'attention de la commune) ;
- Proposer au demandeur une concertation avec BM pour l'aménagement définitif de la parcelle 'le taillis du Lambermont ;
- Réaliser une transaction foncière à l'issue de la délivrance du permis d'urbanisme entre CityDev et Bruxelles Mobilité ;
- Respecter les prescriptions précitées émanant du gestionnaire de voirie ;

Vu la décision favorable sous condition de la Commission de Sécurité ASTRID du 14/07/2026, réf: décision 11973 ; que cet avis impose une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans :

- L'ensemble du socle commun RDC (supermarché + atelier + équipement) ;
- L'entièreté du niveau -1 du parking situé sous les bâtiments « Ateliers », « Citydev » et « Commerce » ;
- Tous les espaces accessibles au public du supermarché ;
- La totalité des espaces accessibles au public des divers ateliers ;

Vu l'avis d'Access&Go du 15/07/2026 qui estime que le projet est partiellement conforme aux exigences du RRU en matière d'accessibilité, sauf en ce qui concerne :

- Les portes à double battant dans le parking permettant de rejoindre l'ascenseur qui n'ont pas un battant principal offrant un libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm ;
- Les emplacements pmr qui sont localisés trop loin d'un sas ascenseur ;

Vu l'avis favorable du BMA, joint au dossier introduit, conclu comme suit :
« Bien que ce projet soit dense, il apporte une réponse qualitative face à un contexte très particulier. Outre les qualités urbaines et architecturales, le site propose une mixité de fonctions et des espaces de cohésion sociale. Ce nouvel îlot s'ancre dans le quartier avec un bon équilibre entre introversions, ouvertures et dialogue avec les éléments urbains environnants (chemin de fer, boulevard Lambermont, etc.). Par ses jeux de volumes, ses gabarits et son expression architecturale, le projet redonne une cohérence globale à son quartier. BMA apprécie le niveau élevé des ambitions visées, et plus particulièrement en termes de circularité de dynamique sociale. Ces ambitions ont été préservées tout au long du processus, du concours à la demande de permis. L'avis est positif. » ;

<u>Mesures particulières de publicité</u>
Attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application des prescriptions suivantes du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
  - Prescriptions générales :
    - 0.6. : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
    - 0.10. : réaffectation de bâtiments datant d'avant 1979 et inexploités pendant une période de cinq années précédant l'entrée en vigueur du plan arrêté le 3 mai 2001 ;
    - 0.12. : modification totale ou partielle d'un logement ;
  - Prescriptions particulières :
    - 4.4 : projet d'ensemble sur terrain en friche ou immeuble à l'abandon ;
    - 4.5 : modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- Application des articles suivants du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
  - art. 175/20 : mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences ;
  - art. 176/1 : mesures particulières de publicités dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme ;
  - art. 188/7 : mesures particulières de publicité concernant les dérogations aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne), 6 (toiture - hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), visées à l'article 126§11.

Attendu que la demande est également soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- Application de l'art. 207 §3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
  bien à l'inventaire.

Attendu que la demande a été soumise simultanément à enquête publique sur les territoires de la Ville de Bruxelles et de la Commune de Schaerbeek du 12/08/2026 au 10/09/2026 et que 110 réactions ont été introduites portant principalement sur :

- Mobilité
  - Saturation du trafic et congestion du quartier.
  - Impact cumulé du Lidl existant et du futur Aldi.
  - Augmentation du trafic de transit et reports sur les rues voisines.
  - Risques pour la sécurité des piétons et des cyclistes.

- Insuffisance de l'évaluation de la capacité du réseau viaire.

- Stationnement
  - Offre de stationnement jugée insuffisante.
  - Risque de report sur l'espace public.
  - Suppression de places existantes.
  - Crainte de stationnement sauvage.

- Programme commercial
  - Besoin commercial insuffisamment démontré.
  - Effets cumulés Aldi/Lidl sur la mobilité et les nuisances.
  - Concentration des flux de clientèle et des livraisons.
  - Risque pour le commerce de proximité.
  - Intérêt général du projet remis en question.

- Nuisances sonores
  - Bruits liés aux livraisons et aux équipements techniques.
  - Nuisances des systèmes de ventilation et de réfrigération.
  - Étude acoustique jugée inadaptée au contexte actuel.

- Sols et pollution
  - Risques de pollution liés au passé industriel du site.
  - Inquiétudes concernant les PCB, huiles et transformateurs.
  - Gestion des terres excavées et des eaux souterraines.
  - Compatibilité du site avec un usage résidentiel.

- Chantier
  - Poussières, vibrations et charroi.
  - Maintien de l'accessibilité des logements et commerces.
  - Prévention et suivi des dommages aux bâtiments voisins.

- Biodiversité
  - Protection des chauves-souris et du lérot.
  - Nécessité d'inventaires écologiques complémentaires.
  - Qualité écologique des aménagements projetés.

- Espaces verts
  - Manque d'espaces verts accessibles au public.
  - Caractère trop privatif des aménagements paysagers.
  - Insuffisance de pleine terre.
  - Besoin d'espaces de respiration pour le quartier.

- Logements sociaux
  - Manque de clarté sur les modalités d'attribution.
  - Interrogations sur les bénéficiaires du projet.
  - Retombées locales jugées insuffisamment démontrées.

- Procédure
  - Information et publicité de l'enquête jugées insuffisantes.
  - Difficultés d'accès au dossier.
  - Dysfonctionnements d'OpenPermits invoqués.
  - Demande de report de la décision et de compléments d'information.

En ce qui concerne la situation existante et les démolitions :
Considérant que le site constitue aujourd'hui un ensemble largement désaffecté, composé d'anciens bâtiments industriels, d'entrepôts, d'un car-wash et d'immeubles occupés de manière temporaire ;
Considérant que plusieurs constructions présentent un état de dégradation avancé et ne permettent plus une réutilisation raisonnable sans interventions structurelles majeures ;
Considérant toutefois que certaines constructions présentent un intérêt patrimonial en tant que témoins du passé industriel du quartier ;
Considérant que le projet conserve les parties avant et arrière de l'ancienne sous-station électrique de Schaerbeek, lesquelles constituent les éléments patrimoniaux les plus remarquables du site ;
Considérant que cette conservation permet le maintien de la mémoire industrielle du lieu tout en assurant sa réaffectation à des fonctions productives et collectives ;
Considérant que plusieurs matériaux issus des bâtiments démolis seront réemployés dans le projet, renforçant ainsi la continuité patrimoniale et l'approche circulaire de l'opération ;
Considérant que le projet tel qu'introduit prévoit la démolition complète de la structure intérieure du bâtiment dénommé « Centrale », situé à l'arrière du site ;
Considérant que la justification fournie dans le dossier repose sur la nécessité de répondre aux exigences du cahier des charges relatives aux charges utiles admissibles des futurs ateliers ;
Considérant toutefois qu'aucune note de stabilité ni étude technique circonstanciée n'est jointe au dossier afin de démontrer l'impossibilité de conserver ou de renforcer la structure existante ;
Considérant que le bâtiment concerné constitue un témoignage significatif du passé industriel du site et qu'il présente une structure historiquement conçue pour accueillir des équipements techniques et des machines de grande capacité ;
Considérant que la conservation des éléments structurels d'origine participe à l'authenticité et à la lisibilité patrimoniale des bâtiments industriels conservés ;
Considérant que le dossier ne démontre pas que les besoins du programme projeté ne pourraient être rencontrés par une adaptation du programme ou par des interventions structurelles plus limitées ;
Considérant que la démolition intégrale de la structure intérieure, tout en conservant les seules enveloppes extérieures, serait susceptible de porter atteinte à l'intérêt patrimonial du bâtiment et de réduire significativement la valeur de témoignage de l'ancien ensemble industriel ;
Considérant dès lors qu'il convient de fournir une motivation complémentaire et d'adapter le projet afin de préserver au maximum les structures intérieures du bâtiment ;

En ce qui concerne l'affectation des bâtiments :
Considérant que le projet développe un programme diversifié associant :

- Logements sociaux (SLRB) : 5.107 m² (40 logements)
- Logements conventionnés (Citydev) : 5.889 m² (42 logements)
- Commerce (Aldi) : 1.978 m²
- Ateliers d'activités productives : 2.955 m²
- Équipements collectifs : 1.144 m²

Considérant que cette mixité contribue à renforcer l'intensité urbaine du site et participe à l'animation du quartier ;
Considérant que l'implantation de 82 logements, dont près de la moitié de logements sociaux, répond directement aux objectifs régionaux de création de logements accessibles ;
Considérant que le maintien d'activités productives dans les bâtiments conservés constitue un élément particulièrement qualitatif permettant de préserver une mixité économique souvent menacée dans les opérations de reconversion urbaine ;
Considérant que le projet prévoit l'implantation d'un commerce alimentaire de grande surface dans un contexte où un établissement de type similaire est déjà implanté à proximité immédiate ;
Considérant que la coexistence de ces équipements commerciaux est susceptible de générer des effets cumulés sur les flux automobiles, les mouvements de livraison et l'occupation du stationnement public ;

Considérant qu'il convient d'évaluer ces effets cumulés non seulement à l'échelle du projet mais également à celle du quartier ;

Prescription générale 0.6 du PRAS
Considérant que le projet est susceptible de porter atteinte à l'intérieur d'îlot au sens de la prescription générale 0.6 du PRAS dès lors qu'il prévoit une nouvelle urbanisation d'un site actuellement partiellement libre de constructions ;
Considérant toutefois que le projet concerne la reconversion d'un ancien site à vocation industrielle en un ensemble urbain mixte comprenant des logements, des activités productives, des équipements et des espaces paysagers ; qu'il prévoit la création d'espaces végétalisés comprenant notamment une proue plantée, un jardin sur dalle, une coulée verte et un jardin comestible ;
Considérant que le rapport d'incidences met en évidence une amélioration de la qualité environnementale du site, une augmentation de sa végétalisation ainsi qu'une amélioration de son potentiel écologique ; que l'atteinte à l'intérieur d'îlot est compensée par la création d'aménagements paysagers structurants et par la requalification d'une friche urbaine ;
Considérant dès lors que l'intervention projetée est compatible avec les objectifs de la prescription 0.6 du PRAS ;

Prescription générale 0.12 du PRAS
Considérant que le projet ne porte pas atteinte au stock de logements existants visé par la prescription 0.12 du PRAS ; qu'il prévoit au contraire la création de 82 logements, renforçant significativement la fonction résidentielle du site ; que les objectifs de maintien et de développement du logement poursuivis par cette prescription sont dès lors rencontrés ;
Considérant dès lors que le projet répond aux objectifs poursuivis par la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) ;

Prescription générale 0.10 du PRAS
Considérant que le projet concerne un ancien site industriel comprenant des bâtiments existants antérieurs à l'entrée en vigueur du PRAS et dont la vocation originelle n'est plus adaptée aux besoins actuels du quartier ;
Considérant que le projet prévoit la réaffectation et la réutilisation de tout ou partie de ces bâtiments dans le cadre d'un programme mixte comprenant des logements, des activités productives, des commerces et des équipements d'intérêt collectif ;
Considérant que cette réaffectation s'inscrit dans les limites des affectations admissibles en zone de forte mixité au sens du PRAS (voir infra) ;
Considérant que le projet participe à la reconversion d'un site sous-utilisé, favorise une utilisation rationnelle du foncier et contribue à la restructuration urbaine du quartier ;
Considérant que le développement projeté renforce la fonction résidentielle du site par la création de 82 logements et ne compromet dès lors pas la qualité résidentielle de l'îlot ;
Considérant dès lors que le projet répond aux objectifs poursuivis par la prescription générale 0.10 du PRAS;

Prescription particulière 4.4 du PRAS
Considérant que le projet constitue un projet d'ensemble au sens de la prescription 4.4 du PRAS relative aux zones de forte mixité ; qu'il porte sur la reconversion d'un ancien site industriel et permet la restructuration du tissu urbain ; qu'il développe un programme mixte comprenant 10.996 m² de logements, 1.144 m² d'équipements collectifs, 1.978 m² de commerce et 2.955 m² d'activités productives ; que les logements représentent environ 64,4 % de la superficie de plancher du projet, les équipements collectifs 6,7 % et les autres fonctions 28,9 % ; que cette répartition respecte les proportions minimales et maximales prévues par la prescription 4.4.3° du PRAS ; que le projet participe ainsi au développement d'un quartier mixte associant habitat, activités économiques, équipements et services de proximité ;
Considérant dès lors que le projet s'inscrit dans les objectifs de la prescription 4.4 du PRAS ;

Considérant que la prescription générale 0.10 du PRAS vise à favoriser la réaffectation des bâtiments anciens durablement inexploités en permettant leur reconversion vers des affectations compatibles avec la zone concernée ; qu'elle constitue un mécanisme de valorisation du patrimoine bâti existant et de lutte contre le maintien de bâtiments vacants ou sous-utilisés ; que le projet rencontre cet objectif en conservant et en réaffectant plusieurs bâtiments issus de l'ancienne sous-station électrique et du passé industriel du site pour y accueillir des activités productives et des équipements d'intérêt collectif ; qu'il assure ainsi la remise en usage d'éléments bâtis existants qui contribuent à l'identité du lieu ;
Considérant que la prescription particulière 4.4 poursuit un objectif plus large de restructuration urbaine des terrains en friche ou des immeubles à l'abandon au travers d'un projet d'ensemble ; qu'elle ne se limite pas à la réaffectation des bâtiments existants mais vise la recomposition cohérente de l'ensemble du site en garantissant une mixité fonctionnelle conforme aux objectifs du PRAS ; que le projet répond à cette exigence en développant un programme associant logements, activités productives, commerce et équipements collectifs dans les proportions prescrites ;
Considérant dès lors que les prescriptions 0.10 et 4.4 doivent être lues de manière complémentaire ; que la première justifie la réutilisation des bâtiments conservés tandis que la seconde encadre la transformation globale de l'ancien site industriel en un nouveau morceau de ville ; que le projet participe simultanément à la reconversion du patrimoine bâti existant et à la requalification d'une friche urbaine par la création d'un quartier mixte ; qu'il rencontre dès lors les objectifs poursuivis par ces deux prescriptions du PRAS ;

Prescription particulière 4.5.1° du PRAS
Considérant que la prescription particulière 4.5.1° du PRAS impose que les caractéristiques urbanistiques des constructions projetées s'intègrent au cadre urbain environnant ;
Considérant que le projet s'inscrit dans la reconversion d'un ancien site industriel localisé à la charnière entre le tissu résidentiel de la rue Navez et les emprises ferroviaires du boulevard Lambermont ;
Considérant que les analyses urbanistiques et paysagères réalisées dans le cadre du rapport d'incidences démontrent que les gabarits projetés s'inscrivent dans la diversité volumétrique observée dans le quartier et assurent une transition cohérente entre les différentes morphologies urbaines présentes aux abords du site ;
Considérant que le projet reconstitue un front bâti structuré, ménage des percées visuelles vers les espaces verts intérieurs et développe une composition volumétrique permettant une bonne intégration dans le paysage urbain ;
Considérant que le rapport d'incidences conclut à une insertion urbanistique satisfaisante du projet dans son environnement bâti ;
Considérant dès lors que le projet respecte les objectifs poursuivis par la prescription particulière 4.5.1° du PRAS ;

<u>En ce qui concerne le volume et l'implantation des constructions :</u>
Considérant que le projet s'inscrit dans la continuité du schéma directeur développé pour le site depuis plusieurs années ;
Considérant que la volumétrie proposée repose sur une gradation des hauteurs comprise entre R+2 et R+5;
Considérant que cette variation des gabarits permet :

- Une meilleure intégration dans le tissu urbain ;
- La création de percées visuelles ;
- L'amélioration de l'ensoleillement des logements ;
- La mise en valeur des bâtiments patrimoniaux conservés ;

Considérant que l'ouverture du cœur d'îlot et la suppression du volume central de l'ancienne station électrique contribuent à améliorer sensiblement la qualité spatiale et paysagère du projet ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme relatif à la profondeur des constructions, en ce que les bâtiments implantés le long de l'emprise ferroviaire sont susceptibles de dépasser la profondeur maximale autorisée si celle-ci est calculée exclusivement à partir du front bâti de la rue François-Joseph Navez ;
Considérant que le site présente une configuration urbanistique particulière, étant délimité tant par la rue François-Joseph Navez que par une infrastructure ferroviaire constituant une voie de communication structurante à l'échelle métropolitaine ;
Considérant que le projet participe à la recomposition d'un ancien site industriel en un îlot urbain traversant disposant de deux façades urbaines ; que l'emprise ferroviaire est appelée à renforcer son rôle de desserte au travers du développement du RER vélo et des accès prévus au projet ;
Considérant que le RRU ne prévoit pas explicitement le mode de calcul de la profondeur de bâtisse pour un terrain présentant une telle configuration biface ;
Considérant que l'implantation projetée permet une utilisation rationnelle du foncier, favorise la requalification du site et n'engendre pas d'impact disproportionné sur les propriétés voisines ;
Considérant dès lors que la dérogation sollicitée peut être admise au regard des caractéristiques spécifiques du site et des objectifs de bonne intégration urbanistique poursuivis par le projet ;
Considérant que le projet déroge à l'article 5 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme relatif à la hauteur de la façade avant, en ce que certaines parties des constructions projetées présentent des gabarits qui ne correspondent pas strictement aux hauteurs de référence déterminées par les constructions avoisinantes ;
Considérant que les hauteurs projetées résultent d'une composition volumétrique élaborée à l'échelle de l'ensemble du site et s'inscrivent dans les orientations du schéma directeur validé préalablement par les autorités compétentes ;
Considérant que l'analyse du contexte bâti met en évidence une importante diversité de gabarits au sein du quartier, notamment le long de la rue François-Joseph Navez et du boulevard Lambermont ;
Considérant que les constructions projetées, principalement développées en R+3 et R+4, s'insèrent dans la fourchette des hauteurs observées dans le voisinage et contribuent à la reconstitution d'un front bâti cohérent ;
Considérant que la volumétrie proposée assure une transition harmonieuse entre le tissu urbain résidentiel existant et les espaces ouverts liés à la plaine ferroviaire ;
Considérant que la dérogation ne compromet ni la qualité de l'espace public ni la cohérence morphologique du quartier ;
Considérant dès lors que la dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU peut être considérée comme acceptable au regard du contexte urbanistique particulier du site ;
Considérant que le projet déroge à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme relatif à la toiture, en ce que certains niveaux d'acrotères et profils de toiture excèdent les limites autorisées par référence aux constructions voisines ;
Considérant que ces dépassements s'inscrivent dans une composition volumétrique globale visant à assurer une articulation cohérente entre les différentes parties du projet et à permettre une transition graduelle entre les gabarits développés sur le site ;
Considérant que le projet maintient, dans sa partie mitoyenne, un nombre de niveaux comparable à celui du bâtiment de référence sis rue François-Joseph Navez n°96 ;
Considérant que les variations de hauteur projetées répondent également à des impératifs fonctionnels et architecturaux, notamment en matière d'éclairement naturel, de qualité des logements et d'intégration du projet dans son environnement ;
Considérant que les études volumétriques versées au dossier démontrent que les gabarits projetés respectent les équilibres urbains existants et s'intègrent harmonieusement dans le paysage bâti du quartier ;
Considérant que la dérogation sollicitée ne traduit pas une densification excessive ou arbitraire du site mais constitue une réponse proportionnée aux caractéristiques morphologiques particulières de celui-ci ;
Considérant dès lors que la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU est suffisamment motivée et compatible avec les objectifs généraux poursuivis par le Règlement régional d'urbanisme ;

En ce qui concerne l'esthétique des constructions :
Considérant que le parti architectural s'inspire du caractère industriel du site ;
Considérant que l'usage dominant de la brique, notamment de réemploi, assure une intégration harmonieuse dans le contexte bâti environnant tout en renforçant l'identité du projet ;
Considérant que la conservation des bâtiments historiques et leur dialogue avec l'architecture contemporaine constituent un élément fort de la composition ;
Considérant que le projet présente une expression architecturale cohérente, lisible et qualitative ;
Considérant qu'il y a lieu d'affiner le traitement architectural du rez-de-chaussée côté rue, afin d'en renforcer l'activation et d'augmenter la perméabilité visuelle vers l'intérieur d'îlot ;
Considérant que le site accueille également une œuvre murale réalisée par l'artiste Sozyone participant à l'identité culturelle récente des lieux ; qu'elle joue un rôle de signal et d'entrée sur le territoire communal depuis le boulevard Lambermont ;
Considérant que l'œuvre est prévue sur le mur de la placette afin d'animer celle-ci et qu'elle n'est dès lors plus visible depuis le Boulevard ;
Considérant qu'il convient effectivement de garantir la préservation ou la réimplantation de cette intervention artistique, de préférence orientée vers le boulevard Lambermont, et d'en préciser les modalités préalablement à la délivrance du permis ;
Considérant qu'il y aurait lieu d'insérer un arbre remarquable ou totem au droit du Lambermont pour matérialiser l'entrée dans Schaerbeek ;

En ce qui concerne les aménagements intérieurs :
Considérant que les logements proposés présentent une diversité typologique importante et permettent de répondre à différents profils de ménages ;
Considérant que les logements bénéficient dans leur grande majorité d'une double, voire triple orientation ;
Considérant que les espaces de séjour sont orientés vers les espaces verts du cœur d'îlot ;
Considérant que les logements disposent de bonnes qualités d'habitabilité, d'éclairage naturel et d'ensoleillement ;
Considérant que le projet déroge à l'article 12 du chapitre IV du titre IV du Règlement régional d'urbanisme en ce que certains escaliers de secours ne sont équipés que d'une seule main courante ;
Considérant que les escaliers concernés présentent une largeur utile inférieure à 1,20 mètre ;
Considérant que la réglementation fédérale applicable en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion autorise, pour ce type d'escalier et en l'absence de risque de chute, l'installation d'une seule main courante ;
Considérant que la dérogation sollicitée ne compromet pas les exigences de sécurité des usagers dès lors que les dispositifs projetés demeurent conformes aux prescriptions de sécurité incendie applicables ;
Considérant que cette mesure participe à la maîtrise des coûts de réalisation d'un projet comportant une part importante de logements sociaux et conventionnés ;
Considérant dès lors que la dérogation sollicitée peut être considérée comme acceptable, pour autant que l'ensemble des prescriptions émises par les services de secours soit respecté ;
Considérant que le projet ne se limite pas à la création de logements mais développe un programme mixte associant activités productives, commerce de proximité, équipements d'intérêt collectif et espaces communs ;
Considérant que les fonctions non résidentielles sont réparties de manière cohérente au sein du projet afin d'assurer une animation du site tout au long de la journée tout en limitant les conflits d'usage avec les logements ;
Considérant que l'ancienne sous-station électrique conservée accueille principalement les fonctions productives et collectives, permettant ainsi de valoriser les qualités spatiales de ces bâtiments industriels et d'assurer leur réaffectation pérenne ;
Considérant que les ateliers productifs bénéficient de volumes généreux, d'une hauteur libre importante et d'une flexibilité d'aménagement permettant l'accueil d'activités artisanales, manufacturières légères ou liées à l'économie circulaire ;

Considérant que ces espaces participent au maintien d'une activité économique en milieu urbain et contribuent à préserver la vocation productive historiquement présente sur le site ;
Considérant que les équipements d'intérêt collectif bénéficient d'une implantation visible et facilement accessible depuis les espaces publics et semi-publics du projet ;
Considérant que leur intégration au sein du programme est de nature à favoriser les interactions entre les habitants du site et les usagers extérieurs ainsi qu'à renforcer l'ancrage local du projet ;
Considérant que le commerce implanté en rez-de-chaussée contribue à l'animation du front urbain et répond à un besoin de proximité pour les habitants du quartier ;
Considérant que son organisation intérieure permet de distinguer clairement les espaces accessibles au public, les zones de stockage et les espaces logistiques, limitant ainsi les nuisances pour les autres fonctions présentes sur le site ;
Considérant que le commerce ne prévoit aucun local déchet ; que le rapport d'incidences précise que : *« Pour le commerce, Aldi gérera ses déchets »* ; qu'il est craint des incidences sur l'espace public ou sur l'espace ouvert au nord du site, en raison d'une potentielle mauvaise gestion du stockage des déchets ;
Considérant qu'il y a lieu de clarifier les modalités de gestion des déchets du commerce prévu et, le cas échéant, proposer un local dédié au stockage des déchets au sein même du bâtiment afin d'éviter d'encombrer les espaces ouverts ou l'espace public ;
Considérant que le projet prévoit également différents espaces communs destinés aux habitants tels que des locaux vélos, locaux poussettes, espaces de rencontre, locaux techniques et espaces de gestion collective ;
Considérant que ces aménagements contribuent à la qualité d'usage de l'ensemble immobilier et favorisent le développement d'une vie collective au sein du projet ;
Considérant qu'un « espace appropriable par les utilisateurs » est prévu en toiture du bâtiment accueillant les ateliers ; qu'il serait opportun de profiter de cet espace et d'étudier la possibilité d'y proposer un espace polyvalent pour l'ensemble des logements ;
Considérant enfin que la conception des différentes fonctions tient compte des exigences d'accessibilité universelle et vise à assurer une utilisation confortable et autonome pour l'ensemble des usagers ;

<u>En ce qui concerne les aménagements extérieurs :</u>
Considérant que le projet prévoit plus de 4.000 m² d'espaces paysagers répartis entre jardins collectifs, placettes, cours végétalisées, jardins suspendus, noues et espaces de rencontre ;
Considérant que le projet prévoit une réduction significative des surfaces imperméabilisées actuellement présentes sur le site industriel ;
Considérant que les espaces libres sont aménagés sous forme de jardins, noues, plantations et espaces verts en pleine terre ;
Considérant que le projet améliore substantiellement les qualités paysagères et écologiques du site tout en contribuant à la gestion intégrée des eaux pluviales ;
Considérant que les surfaces perméables créées permettent de respecter les objectifs poursuivis par l'article 13 du Titre I du RRU ;
Considérant en outre que les toitures plates non accessibles sont majoritairement aménagées en toitures végétalisées, participant à la rétention des eaux pluviales, à l'amélioration du microclimat et au renforcement de la biodiversité urbaine ;
Considérant que ces aménagements participent significativement à la désimperméabilisation du site, à l'amélioration du maillage vert et à l'accroissement de la biodiversité ; que les aménagements proposés constituent une amélioration significative par rapport à la situation existante ;
Considérant que le potentiel écologique du site est sensiblement amélioré par rapport à la situation existante ;
Considérant toutefois que ces espaces demeurent principalement réservés aux occupants du site ;
Considérant qu'il serait opportun d'encourager leur ouverture ponctuelle dans le cadre d'activités collectives en lien avec le quartier ;

Considérant que le plan joint à la demande fait apparaître les parcelles cadastrales 122A et 122B ; qu'en procédant à une vérification cadastrale, la parcelle 122B ne semble plus exister sous cette référence (plus cadastrée) ; que cela mériterait également d'être clarifié ;
Considérant qu'à la pointe du site est aménagé un espace intitulé « taillis du Lambermont » ; que cet espace est indiqué comme étant un espace à disposition des habitants, qui répond aux besoins de respirations vertes au sein du quartier et qu'il sert également d'accès pompier pour la défense incendie du bâtiment ;
Considérant que le boulevard Lambermont étant une voirie régionale, Bruxelles-Mobilité dans son avis daté du 25/09/2026 a indiqué son souhait d'une intégration de cet espace dans le domaine public et les modalités que cette intégration requière ;
Considérant la présence vraisemblable de chauves-souris et potentielle de lérots sur le site ;
Considérant que ces espèces sont protégées par l'ordonnance Nature du 1er mars 2012 ;
Considérant cependant que la Division Espaces Verts de Bruxelles Environnement estime qu'un inventaire n'est pas nécessaire avant l'octroi potentiel du permis ;
Considérant néanmoins la nécessité d'installer des nichoirs à chauves-souris sur les bâtiments ainsi qu''un nichoir spécifique pour une maternité de chauves-souris ;
Considérant néanmoins qu'en cas d'octroi, le permis d'environnement imposerait qu'en cas de découverte d'espèces protégées sur le site, le titulaire du permis est tenu de prendre directement contact avec Bruxelles Environnement ;

<u>En ce qui concerne la mobilité et les parkings :</u>
Généralité
Considérant que le site bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun et se situe à proximité immédiate de la gare de Schaerbeek ;
Considérant que le rapport d'incidences conclut à des impacts sur le réseau viaire et reconnaît l'existence de points de tension localisés aux heures de pointe ;
Considérant en effet que le trafic aux abords du site est d'ores et déjà particulièrement contraint, notamment en raison des récents projets de l'autre côté de la rue Navez et des pôles générateurs de déplacements à proximité (écoles, entre autres) et que le projet (principalement le commerce) aggrave une situation problématique ;
Considérant que les réclamations introduites durant l'enquête publique ont très majoritairement porté sur les questions de mobilité, de congestion automobile et de stationnement ;
Considérant que ces préoccupations concernent non seulement les effets propres du projet mais également les effets cumulés avec les activités commerciales existantes du quartier ;
Considérant qu'il convient dès lors d'accorder une attention particulière à la mise en œuvre effective des mesures d'atténuation proposées dans le rapport d'incidences ;
Considérant que plusieurs réclamations soulignent un déficit de stationnement déjà observé dans le quartier ;
Considérant que la suppression éventuelle de places en voirie liée aux besoins de desserte logistique du projet est susceptible d'accentuer cette situation ;
Considérant que les incidences cumulées entre les besoins des habitants, les activités productives et l'activité commerciale méritent une attention particulière ;
Considérant ainsi qu'il y a lieu de compléter l'analyse de 'Mobilité' effectuée au sein du rapport d'incidences, afin de mieux cerner l'ampleur des remontées de files prévisibles, de comparer la longueur de la file d'attente aux feux par rapport à la situation actuelle, de proposer des recommandations plus fines et pertinentes (par exemple, via des feux de circulations) et de confirmer/infirmer l'absence de solutions pertinentes ;

Parkings vélos
Considérant que le projet développe une politique favorable aux modes actifs par la création de plus de 320 emplacements vélos dont plusieurs emplacements pour vélos cargos ;
Considérant que plusieurs locaux vélos prévoient un recours important à des systèmes de stationnement à double étage ;

Considérant que ce type de dispositif, s'il permet une densification de l'offre de stationnement, présente une ergonomie plus limitée pour une partie des usagers ;
Considérant qu'il apparaît souhaitable que la proportion d'emplacements organisés sur deux niveaux demeure limitée à 25% afin de garantir une utilisation confortable des locaux vélos ; que ce ratio doit être respecté au sein de chaque local vélo ;
Considérant que le nombre total d'emplacement alloué à la SLRB est de 90 pour un total de 97 chambres ; que par conséquent 7 emplacements sont manquants ;
Considérant que le local situé dans le bâtiment A de la SLRB compte un total de 56 emplacements dont 5 pour les vélos cargo ;
Considérant que parmi ces 56 emplacements, 40 sont intégrés à un système à double étage ; équivalent à plus de 70% des emplacements du local ;
Considérant que le local situé dans le bâtiment B de la SLRB compte un total de 34 emplacements dont 4 pour les vélos cargo ;
Considérant que parmi ces 34 emplacements, 6 sont intégrés à un système à double étage ; équivalent à plus de 17% des emplacements du local ;
Considérant qu'il serait plus pertinent de partager les emplacements étagés entre les deux locaux dédiés aux bâtiments de la SLRB ;
Considérant que le local situé au rdc du bâtiment de Citydev compte un total de 46 emplacements dont 10 pour vélos cargo en rdc et que le local situé en mezzanine compte 100 emplacements « standards ».
Considérant que parmi les 46 emplacements du rdc, 36 sont intégrés à un système à double étage ; équivalent à plus de 78% des emplacements du local et 100% des emplacements pour vélos standards ;
Considérant que la suppression des emplacements étagés du bâtiment Citydev permettrait tout de même de maintenir le ratio vélo préconisé par Bruxelles Environnement ;
Considérant que l'accès des 100 vélos à la mezzanine s'effectue par un seul et unique ascenseur ;
Considérant que celui-ci est dimensionné pour ne pouvoir accueillir qu'un seul vélo à la fois ;
Considérant qu'il n'existe pas d'autre accès aisé pour un vélo, même dit « standard » ;
Considérant que la proposition de placer 2 vélos à la verticale dans l'ascenseur à vélos et 1 vélo à la verticale dans l'ascenseur classique n'est pas envisageable, particulièrement s'il s'agit de vélos électriques ;
Considérant qu'une solution alternative doit pouvoir être utilisée en cas de problème technique ;
Considérant le local vélo pour les équipements est situé dans le hall d'entrée du bâtiment ce qui n'est pas une solution idéale ;
Considérant que les emplacements à destination des employés des ateliers sont éparpillés au sous-sol N-1 ; qu'il y a lieu de regrouper les vélos, éparpillés au sein du sous-sol N-1, dans un local fermé respectant les normes usuellement requises (cf. Vademecum de Bruxelles Mobilité) ;

Livraisons
Considérant que le nombre de livraisons est estimé à 9 semi-remorques par semaine pour l'activité commerciale et 8.5 livraisons par jour par des véhicules de tailles variables pour les ateliers ;
Considérant que les livraisons sont prévues en dehors des heures de pointe ;
Considérant que les déchargements sont prévus hors voirie sur des quais mutualisés ;
Considérant que la bonne fonctionnalité des quais de livraison constitue un élément déterminant de l'acceptabilité du projet ;
Considérant que l'efficacité des mesures d'organisation des livraisons dépend en partie d'aménagements situés sur l'espace public et ne relevant pas directement du demandeur ;
Considérant dès lors qu'il convient de s'assurer que les mesures préconisées pourront effectivement être mises en œuvre avant la mise en exploitation du commerce ;

Considérant toutefois que le rapport d'incidences indique que la situation observée au niveau de l'établissement Lidl situé en face du projet, considéré comme identique en termes de nombre de livraison, engendre actuellement des problématiques de circulation, notamment en raison de la largeur de la rue ;
Considérant dès lors que la réalisation d'opérations de livraison aux heures de pointe est susceptible d'accentuer les phénomènes de congestion, de perturber la fluidité du trafic et de porter atteinte à la sécurité des différents usagers de la voirie ;
Considérant qu'afin de prévenir ces nuisances, il apparaît indispensable de garantir l'absence de livraisons durant les périodes de pointe, tant le matin que le soir ;
Considérant qu'afin de préserver la quiétude des riverains les livraisons de nuit ne sont pas envisageables ;
Considérant en outre que le maintien du stationnement en voirie à proximité immédiate et en face des quais de déchargement est susceptible de compliquer les manœuvres des véhicules de livraison, de générer des arrêts de circulation sur la chaussée et de perturber le trafic ;
Considérant que l'interdiction du stationnement aux abords des quais de déchargement ainsi que sur les tronçons nécessaires à la réalisation des manœuvres permettrait de limiter ces nuisances et de favoriser le bon fonctionnement logistique du site tout en préservant la sécurité et la fluidité de la circulation ;
Considérant que ces mesures impliquent la suppression d'emplacements de parking en voirie sans que cette perte ne soit compensée au sein du projet ;
Considérant que le nombre d'emplacements à supprimer est inconnu et qu'il y a donc lieu de :

- Quantifier les emplacements de stationnement supprimés sur la rue Navez, en incluant les emplacements qui devront nécessairement être supprimés en raison des manœuvres aux véhicules de livraison ;
- Joindre un plan de giration afin de vérifier les emplacements en voirie effectivement supprimés ;

Considérant, par ailleurs, que la mise en œuvre de ces mesures ne relève pas directement du demandeur mais dépend de décisions ou d'aménagements relevant de la compétence des Communes ou de la Région ;
Considérant dès lors que les mesures nécessaires à la réduction des nuisances liées aux livraisons ne peuvent être considérées comme étant garanties dans le cadre de la présente demande ;

Parking commerce
Considérant que le parking du commerce comprend 50 emplacements ;
Considérant que la part modale attribuée à la voiture pour la clientèle du commerce comporte d'importantes incertitudes et demeure difficile à anticiper ;
Considérant qu'il n'est dès lors pas possible d'évaluer de manière théorique et fiable le nombre d'emplacements de stationnement effectivement nécessaires à la clientèle ;
Considérant toutefois que le rapport d'incidences estime qu'un taux d'occupation de l'ordre de 80% est nécessaire afin d'assurer une circulation fluide et d'éviter les encombrements dans la rue Navez ;
Considérant que le rapport d'incidences conclut qu'en situation de « samedi moyen », ce seuil est déjà dépassé et que le taux d'occupation du parking atteint entre 90 % et 100 % durant une grande partie de la journée ;
Considérant que lors des périodes de fréquentation les plus importantes, le rapport d'incidences prévoit un taux d'occupation pouvant atteindre 116 %, avec un report estimé d'une dizaine de véhicules vers les rues voisines ainsi qu'un risque d'encombrement à l'entrée du parking ;
Considérant que ces risques doivent être appréciés dans un contexte local déjà fortement contraint
Considérant que le rapport d'incidences estime que le projet génère environ 61 déplacements automobiles en heure de pointe du matin et 145 en heure de pointe du soir dans la rue Navez (principalement pour le commerce) ;

Considérant que le site s'inscrit dans un quartier déjà fortement sollicité en matière de circulation ; qu'il convient dès lors de prévoir une offre de stationnement suffisante afin d'éviter la recherche de places et les remontées de files sur la voirie ; que cette exigence est d'autant plus importante que les accès au parking sont situés à proximité de l'axe Lambermont et d'un carrefour identifié comme particulièrement sensible du point de vue de la sécurité routière ; qu'une offre de stationnement adéquate contribue ainsi à préserver la fluidité du trafic et à limiter les risques de congestion sur ce secteur ;
Considérant qu'il apparaît dès lors opportun d'augmenter modérément de 10 emplacements l'offre destinée au commerce afin de garantir un fonctionnement satisfaisant du site tout en évitant des reports de stationnement sur l'espace public ;
Considérant qu'une réévaluation de l'occupation réelle du parking est prévue dans le cadre du permis d'environnement après deux années d'exploitation et qu'elle pourra conduire, le cas échéant, à un réajustement du nombre d'emplacements ;
Considérant qu'il y a également lieu de favoriser la mutualisation du parking commercial en dehors des heures d'ouverture du commerce ;

Dérogation parking
Considérant que le projet prévoit 47 emplacements de parking et 6 emplacements moto pour les logements ce qui correspond à un ratio de 0,6 emplacements par logement pour la partie CityDev et 0,4 emplacements par logement pour la partie SLRB ;
Considérant que le projet déroge dès lors à l'article 6 du chapitre III du titre VIII du Règlement régional d'urbanisme relatif au nombre d'emplacements de stationnement à prévoir pour les logements, en ce qu'il prévoit un ratio inférieur au minimum réglementaire d'un emplacement par logement ;
Considérant cependant que le cas spécifique des « immeubles à logements multiples construits par une société de logement social ou assimilés », est traité dans l'article 7, sans préciser de ratios imposés ;
Considérant que le site est localisé dans une zone bénéficiant d'une bonne desserte en transports en commun et se situe à proximité immédiate de la gare de Schaerbeek ;
Considérant que les études produites au dossier démontrent que les besoins réels en stationnement des publics concernés sont inférieurs aux ratios réglementaires, notamment en raison des caractéristiques socio-économiques des occupants visés et de la localisation du projet ;
Considérant que le projet favorise le report modal en prévoyant une offre de stationnement pour vélos supérieure aux exigences habituellement recommandées ainsi que des dispositifs favorisant les modes actifs et les solutions de mobilité partagée ;
Considérant qu'une offre excessive de stationnement serait susceptible d'encourager l'usage de la voiture particulière au détriment des objectifs régionaux de mobilité durable ;
Considérant que le nombre d'emplacements pour Citydev pourrait encore être diminué à 21 pour répondre au nombre d'emplacement repris dans le rapport d'incidences et que le nombre d'emplacements pour les logements SLRB pourraient également être encore diminués conformément à la possibilité reprise à l'article 7 du titre VIII du R.R.U. concernant les cas particuliers ;
Considérant dès lors que la dérogation sollicitée est justifiée par le contexte de mobilité du site et par la nature des logements projetés ;

Adéquation avec le projet de cyclostrade
Considérant la possibilité d'une cyclostrade longeant l'arrière du site (côté des voies ferrées) ; que les plans du R-2 font figurer en bordure ouest du site une '***possibilité d'ajouter un accès au RER vélo'*** ;
Considérant que cette possibilité est jugée pertinente ; que toutefois d'autres pistes doivent être étudiées afin de préserver les possibilités de raccordement du projet à la future cyclostrade. ;
Considérant que parmi les pistes envisagées pour faire passer la cyclostrade, il convient d'analyser la possibilité de la faire passer par la zone de recul devant le commerce (le «« taillis du Lambermont ») et dans tous les cas, de ne pas contraindre cette potentialité ;

Considérant que la création d'accès pour la cyclostrade réquisitionne la possibilité de la traversabilité du site, puisque la mise en œuvre de cette traversée au sein même du projet implique que l'intérieur d'îlot devra potentiellement être ouvert au public ;

<u>En ce qui concerne les installations techniques du projet et la gestion des eaux pluviales :</u>
Considérant que le projet intègre plusieurs dispositifs de transition environnementale :

- Géothermie ;
- Pompes à chaleur ;
- Panneaux photovoltaïques ;
- Récupération de chaleur ;
- Toitures végétalisées ;
- Gestion intégrée des eaux pluviales ;

Considérant que la stratégie de gestion des eaux vise à limiter fortement les rejets vers le réseau public et constitue une amélioration substantielle par rapport à la situation existante ;
Considérant que le projet déroge à l'article 16 du chapitre IV du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'il ne prévoit pas l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales pour les nouvelles constructions ;
Considérant que l'ensemble des bâtiments est conçu avec des toitures végétalisées stockantes permettant la rétention temporaire et la gestion à la source des eaux de pluie ;
Considérant que cette approche s'inscrit dans les recommandations actuelles en matière de gestion intégrée des eaux pluviales et vise à limiter le rejet des eaux vers le réseau d'égouttage ;
Considérant que le dossier comporte une étude spécifique relative à la gestion des eaux pluviales démontrant la pertinence technique de la solution proposée ;
Considérant que le système retenu permet d'atteindre les objectifs poursuivis par le règlement en matière de limitation des débits de rejet et de réduction de la surcharge du réseau public ;
Considérant dès lors que la dérogation sollicitée peut être admise dès lors qu'elle repose sur une solution alternative performante et conforme aux principes de gestion durable des eaux pluviales ;

<u>En ce qui concerne le chantier et la reprise en gestion</u>
Considérant que le rapport d'incidences précise que : *« Le début des travaux est, théoriquement, prévu pour janvier 2027 bien que la réalisation du projet soit tributaire des délais d'obtention des autorisations requises. (…) La durée du chantier est actuellement estimée à 550 jours sans qu'un phasage précis soit déjà prévu* » ;
Considérant qu'il s'agit des seules informations concernant le chantier alors qu'au vu de la durée du chantier, il est nécessaire de préciser les modalités dudit chantier ainsi que les incidences sur l'espace public et sur le trafic actuel ;
Considérant qu'il aurait été souhaitable de compléter le rapport d'incidences et la note explicative en spécifiant les modalités du chantier (organisation, durée, phases) et en analysant les incidences, notamment en termes de mobilité ;
Considérant qu'au regard des potentielles incidences sur la rue Navez et sur le boulevard Lambermont (en fonction de l'analyse de mobilité), il y aura lieu de s'assurer de prendre des conditions d'accompagnement avec les différents opérateurs des voiries ;
Considérant par ailleurs que d'autres chantiers sont prévus prochainement à proximité du site (notamment les chantiers des projets au sien du pôle Stephenson et Quadrilatère) ; que, pour éviter tout effet cumulatif non désirable, une coordination entre les différents chantiers dans la zone doit être effectuée ;
Considérant que, par ailleurs, il conviendra de limiter un maximum le passage de charroi lourd dans des rues à caractère résidentiel et que l'accès chantiers devra être sécurisé et ne pas empiéter sur le flux de trafic ; que le nécessaire devra également être fait pour préserver les cheminements piétons et PMR (notamment via des couloirs sécurisés) ;
Considérant que la demande porte sur la démolition des bâtiments sis aux n°98-100 rue Navez, les hangars de l'ancienne ferronerie sis au n°102, la partie centrale de l'ancienne station électrique sise au n°110, la station de lavage pour véhicules sise au n°114 et l'immeuble de l'ancienne conciergerie Vivaqua sise au n°178 rue Navez ;

Considérant que le demandeur a fourni une note de démolition, justifiant ses choix de conception, de la préservation de certains bâtiments et de la démolition/reconstuction d'autres immeubles ; que ces choix ne sont pas remis en question ;
Considérant que le projet ambitionne de récupérer un maximum de matériaux, notamment les sheds, de la ferronnerie ainsi que le mur portant la fresque du bâtiment et d'autres matériaux présents sur le site (comme les gabions, la serre, le mobilier, les dalles de béton du pignon décoré) qui sont détournés de leurs usages premiers dans un but de recyclage ; que cette ambition est saluée ; qu'il convient néanmoins d'anticiper les possibilités de stockage des matériaux avec un plan de logistique de chantier mûrement réfléchi ;
Considérant que le rapport d'incidences (page 157) mentionne la présence de renouées du japon sur le site ; que cette espèce devra faire l'objet d'un plan de gestion particulièrement adapté afin d'en éviter la dissémination ;
Considérant que le rapport d'incidences mentionne la présence d'amiante au sein de l'ancienne station électrique (sise au n°110 de la rue), sans qu'aucune précision ne soit apportée ;
Considérant que la démolition doit dans tous les cas respecter les prescriptions de l'Arrêté régional du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante, dont le cas échéant l'introduction d'un permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;
Considérant que, les travaux projetés concernant la transformation/démolition d'une surface plancher totale de plus de 500 m², ils requièrent l'introduction d'une déclaration de classe 3 (rubrique 28-1 des installations classées) auprès de l'administration communale préalablement à leur entame ;
Considérant que, en cas d'utilisation de machines disposant d'une force motrice totale de 50 kw et plus, les chantiers de construction sont soumis à déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1 des installations classées) ; que, le cas échéant, une telle déclaration doit être introduite auprès de l'administration communale préalablement à l'entame des travaux ;

<u>Conclusions</u>
Considérant que le projet permet la reconversion qualitative d'un ancien site industriel en un ensemble urbain mixte associant logements sociaux et conventionnés, activités productives, commerce et équipements collectifs ;
Considérant qu'il contribue aux objectifs régionaux en matière de production de logements accessibles, de maintien d'activités économiques en ville, de transition environnementale et de requalification urbaine ;
Considérant que le projet améliore sensiblement la qualité paysagère, écologique et environnementale du site tout en préservant une partie significative de son patrimoine industriel ;
Considérant toutefois que certains aspects du projet nécessitent encore des adaptations, notamment en ce qui concerne la justification des démolitions patrimoniales, l'organisation du stationnement vélo, le fonctionnement logistique du commerce, les incidences cumulées sur la mobilité ainsi que la conservation de l'œuvre de l'artiste Sozyone ;
Considérant que ces éléments peuvent être rencontrés par l'imposition de conditions particulières ;
Considérant dès lors que, moyennant le respect des conditions énoncées ci-après, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/10/2026

AVIS FAVORABLE à condition de :

- **Démolitions et circularité :**
  - **Adapter le projet afin de préserver au maximum les structures intérieures du bâtiment de l'ancienne sous-station électrique ;**
- **Architecture et esthétique des constructions :**
  - **Préciser les modalités de conservation, de déplacement ou de réimplantation de la fresque réalisée par l'artiste Sozyone, en ce compris sa localisation définitive, sa technique de préservation et son intégration au projet, l'orienter de préférence vers le boulevard Lambermont ou proposer un nouveau repère dans le paysage urbain, du côté du boulevard Lambermont (espèce végétale ou autre) ;**
  - **Affiner le traitement architectural du rez-de-chaussée côté rue Navez, afin d'augmenter la perméabilité visuelle vers l'intérieur d'îlot et de renforcer l'activation dudit rez-de-chaussée ;**
- **Aménagements intérieurs :**
  - **Proposer un espace polyvalent pour les logements (dans cet objectif, étudier la possibilité d'étendre l'accès de « l'espace appropriable par les utilisateurs », au dernier étage du bâtiment dédié aux activités productives, aux habitants du site) ;**
  - **Prévoir une isolation acoustique renforcée au droit des locaux accueillant les activités productives ainsi que de ceux accueillant les futures installations techniques ;**
  - **Clarifier les modalités de gestion des déchets du commerce prévu et, le cas échéant, proposer un local dédié au stockage des déchets au sein même du bâtiment afin d'éviter d'encombrer les espaces ouverts ou l'espace public ;**
- **Mobilité – études complémentaires :**
  - **Clarifier les hypothèses amenant au nombre de déplacements en heure de pointe du soir et du matin et veiller à ce que les flux estimés ne soient pas sous-évalués ;**
  - **Quantifier les remontées de files et temps d'attente aux entrées et sorties du site et proposer des recommandations fines et pertinentes au sein du projet même permettant de limiter l'impact sur le trafic local ;**
  - **Quantifier les emplacements de stationnement supprimés sur la rue Navez, en incluant les emplacements qui devront nécessairement être supprimés en raison des manœuvres aux véhicules de livraison ; en cas de perte significative, compenser la perte de stationnement en voirie en intégrant un nombre identique d'emplacements au sein des parkings du projet ;**
  - **Mettre en œuvre au sein du projet les recommandations permettant de garantir la limitation des impacts sur la circulation locale et supralocale ;**
- **Mobilité - vélos**
  - **Limiter la proportion totale d'emplacements disposant d'un système double étage à 25% par local ;**
  - **Ajouter 7 emplacements vélos pour les résidents de la S.L.R.B. ;**
  - **Remplacer l'ascenseur classique menant à la mezzanine vélo par un second ascenseur adaptés aux vélos ou trouver une solution supplémentaire à l'ascenseur pour vélo projeté afin de garantir l'accessibilité du local ;**
  - **Regrouper les 15 emplacements vélos, éparpillés au sein du sous-sol N-1, dans un local fermé respectant les normes usuellement requises (cf. Vademecum de Bruxelles Mobilité) ;**

- **Mobilité – Stationnements automobiles**
  - **Réaffecter une partie des emplacements actuellement attribués aux logements au bénéfice du commerce ou revoir le dimensionnement des parkings au bénéfice d'une plus grande capacité du parking de commerce afin d'augmenter l'offre de stationnement du supermarché d'une dizaine d'emplacements par rapport au projet déposé ;**
  - **Proposer la mutualisation du parking du commerce en dehors des heures d'ouverture au bénéfice des habitants du quartier ;**
  - **Étudier la possibilité d'implanter une station pour véhicules partagées ;**
  - **Prévoir des bornes de recharges électriques, conformément à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 septembre 2022 déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires y applicables ;**
- **Mobilité – livraison**
  - **Inclure les rayons de giration des véhicules de livraison sur les plans ;**
  - **Organiser les livraisons en dehors des heures de pointe et prendre en compte l'impact de ces dernières dans l'évaluation des impacts du projet sur la circulation ;**
  - **Proposer des solutions d'aménagements des quais et / ou adapter le gabarit des véhicules de livraison afin de limiter au maximum l'impact des livraisons sur le trafic et la quiétude des riverains, ou à défaut démontrer que l'ensemble des mesures proposées dans le rapport d'incidences pour limiter les problèmes de mobilité liées aux livraisons peuvent être mises en place et ont été autorisées par l'autorité compétente ;**
  - **Dans l'hypothèse de la réalisation de la cyclostrade vélo :**
  - **Préciser les trajets possibles depuis le sous-sol N-2 (depuis les zones renseignées comme étant des « possibilités d'ajouter un accès RER vélo ») vers l'une des sorties du site ;**
  - **Maintenir la possibilité de se raccorder, à terme, à une passerelle aboutissant au niveau du sous-sol N-1 (et pas uniquement au niveau du sous-sol N-2) ;**
  - **Garantir la possibilité pour les usagers de la cyclostrade de passer par la zone dite du « taillis du Lambermont » et dans tous les cas, ne pas contraindre cette potentialité ;**
- **Chantier et gestion**
  - **Assurer une coordination efficace avec les deux communes impactées par le chantier, notamment dans le but d'encadrer et de lutter contre les nuisances induites par le présent chantier (en matière de mobilité, entre autres) ainsi que pour éviter les potentielles incidences cumulatives, liées aux chantiers adjacents (chantiers dans la zone de Stephenson) ;**
  - **organiser la rétrocession de la zone dite du « taillis du Lambermont » à Bruxelles Mobilité ;**
  - **Clarifier le statut des parcelles cadastrales en pointe de site ;**
  - **Installer des nichoirs à chauves-souris sur les bâtiments ainsi qu''un nichoir spécifique pour une maternité de chauves-souris ;**
  - **Prévoir que toute découverte d'espèces protégées durant le chantier fasse l'objet d'une information immédiate de Bruxelles Environnement et de mesures de protection adaptées ;**
- **Autre :**
  - **Préciser le traitement prévu des bulles à verre, actuellement sises à hauteur du car-wash : ne pas les supprimer et si leur déplacement s'avère nécessaire, obtenir l'accord de Bruxelles Propreté ;**
  - **Respecter l'avis de la Commission de sécurité ASTRID ;**
  - **Respecter l'avis du SIAMU ;**

- **Respecter l'avis de B.M. ;**
- **Adapter les portes et les emplacements P.M.R. afin de satisfaire aux remarques formulées par AccessAndGo-ABP.**

Moyennant les modifications demandées, les dérogations au RRU, titre I, article 4 (profondeur), article 5 (hauteur de façade), article 6 (toiture-hauteur) et article 16 (citerne), sont acceptées ; les dérogations au RRU titre IV, article 12 (escaliers) sont acceptées ; la dérogation au RRU, titre VIII, article 6 (nombre d'emplacements de stationnement) est acceptée.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/10/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R667/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Richard Neybergh 172 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Arnout Colaert

Objet / Betreft: d'une part, aménager un emplacement de parking en zone de recul (mise en conformité) ; et d'autre part, transformer une maison unifamiliale (transformations structurelles), démolir et reconstruire les volumes d'annexes au rez et au 1er étage, construire une nouvelle terrasse et une pergola au rez, transformer l'accès à la maison en zone de recul et remplacer l'ensemble des menuiseries en façade arrière (de bois en PVC blanc)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/09/2026 - 24/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

8

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 16/07/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à, d'une part, aménager un emplacement de parking en zone de recul (mise en conformité) ; et d'autre part, transformer une maison unifamiliale (transformations structurelles), démolir et reconstruire les volumes d'annexes au rez et au 1er étage, construire une

nouvelle terrasse et une pergola au rez, transformer l'accès à la maison en zone de recul et remplacer l'ensemble des menuiseries en façade arrière (de PVC en bois blanc) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/09/2026 au 24/09/2026 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;
Vu l'absence de réactions à l'enquête publique ;
Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation au RRU, Titre I ;
- application de la prescription 21 du PRAS (modification de façade en ZICHEE) ;
- application de l'article 207 du CoBAT (bien à l'inventaire) ;
- application de l'article 237 du CoBAT (bien situé en zone de protection d'un bien classé) ;

En ce qui concerne l'historique du bien :

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 08/11/1909 (réf. TP Laeken 6124) ayant pour objet "Construire une maison" ;
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 10/09/1935 (TP43840) ayant pour objet "Etablir une bretèche au 1er étage et une lucarne dans le versant vers rue de la toiture ;
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 10/09/1935 (TP62347) ayant pour objet "Construire au rez-de-chaussée, une annexe agrandissant la cuisine ;

En ce qui concerne la situation de droit :

Considérant que la situation de droit résulte des autorisations délivrées en 1909, 1935 et 1950 *;*
Considérant que le bien se compose d'une maison unifamiliale développée sur trois niveaux sous toiture à versants ;
Considérant que la façade avant présente (une composition asymétrique comprenant) un rez-de-chaussée, un étage et un niveau sous toiture ;
Considérant que la façade arrière comporte un volume principal ainsi qu'une annexe au rez-de-chaussée couverte d'une toiture plate ;
Considérant que la situation de droit du bien correspond à une maison unifamiliale ;

En ce qui concerne la situation projetée :

Considérant que la demande vise la rénovation partielle d'une maison unifamiliale ;
Considérant que le projet prévoit la démolition et la reconstruction de l'annexe en façade arrière ;
Considérant que cette intervention entraîne une augmentation de la hauteur sous plafond au niveau de l'annexe ;
Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'espaces plus ouverts et d'une terrasse arrondie au rez-de-chaussée ;
Considérant que le volume fermé existant à l'étage est remplacé par un jardin d'hiver ;
Considérant que le projet prévoit la création d'une toiture-jardin sur l'annexe et de son accès ;
ainsi que le remplacement de châssis en PVC par des châssis en bois en façade arrière ;
Considérant que l'intervention projetée vise à l'améliorer l'esthétique de la façade ; que l'impact visuel de la modification demeure limité et s'intègre au contexte bâti environnant ; que dès lors, l'intervention projetée est acceptable ;

Considérant que le projet vise également à mettre en conformité une zone de stationnement en zone de recul ;
que le projet déroge au *R.R.U., article 11 zone de recul aménagée en jardinet* en ce que la zone de recul est aménagée en zone de stationnement ;

Considérant que le RRU, Titre I, art. 11 précise que la zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre, (…), qu'elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage ;
Considérant que l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de recul réduit les surfaces perméables et végétalisées ; et de plus, privatise indirectement une zone de stationnement en voirie ;
Considérant dès lors, que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :
- rétablir une zone de recul plantée en pleine terre (végétaliser) ;
- prévoir une séparation physique à l'alignement (haie, muret, etc.) ;
- préciser le dessin du garde-corps de la terrasse en façade avant ;
- préserver au maximum la cage d'escalier (ainsi que le revêtement en carreaux de ciment) dans le hall d'entrée.

En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/10/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C809/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue des Comédiens 13 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Banque Nationale de Belgique

Objet / Betreft: Créer une nouvelle boîte aux lettres, afin de compléter le service de distribution et de réception de colis de la Banque nationale de Belgique.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme:

9

Attendu que le bien se situe en Zone de voirie, en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE) du Plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que le projet vise à créer une nouvelle boîte aux lettres, afin de compléter le service de distribution et de réception de colis de la Banque nationale de Belgique ;
Considérant que le projet ne déroge à aucun règlement d'urbanisme :
Considérant que la demande n'est pas soumise à évaluation préalable des incidences ;
Considérant que la demande a été déclarée complète le 03/09/2026 ;
Considérant que la demande n'est pas soumise à enquête publique ;
Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription relative aux zones en surimpression 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
Considérant que la demande vise plus particulièrement à installer une boîte aux lettres extérieure destinée à la réception du courrier et des envois postaux de la Banque nationale de Belgique ; que le bâtiment concerné appartient au complexe immobilier NBB2, qui abrite notamment un centre de distribution interne chargé du traitement du courrier et des colis ;
Considérant que le dispositif constitue un équipement accessoire au fonctionnement du site ; que la demande ne porte sur aucune modification de l'affectation des locaux ni sur une extension du bâtiment ;
Considérant que la boîte aux lettres est conçue comme un élément indépendant, fixé au sol et implanté devant une partie de façade en retrait de l'alignement de la rue ; qu'en dépit de la classification en zone de voirie au PRAS, la zone concernée par cette implantation est située uniquement sur la parcelle privée du demandeur et n'engendre pas d'emprise sur le domaine public ;
Considérant que le plan indique pour l'élément une longueur de 2,60 m et une profondeur de 0,60m ; que l'élévation représente un corps de 1,70m de hauteur, posé sur des supports de

0,30m, soit une hauteur totale de l'ordre de 2,00m ; que ces dimensions confèrent au dispositif une présence perceptible depuis l'espace public, malgré son implantation en retrait ;
Considérant que l'intervention porte sur une zone déjà aménagée et minéralisée au pied du bâtiment ; que les travaux n'impactent pas les plantations et ne prévoient aucune modification de l'enveloppe du bâtiment, ni aucune intervention sur la façade ou sur la structure du bâtiment ; que cette solution préserve les éléments architecturaux existants ;
Considérant que le caractère indépendant de l'équipement permet son démontage ; que les ancrages au sol doivent néanmoins être précisés afin de garantir la stabilité de l'ensemble et de limiter les altérations du revêtement et d'en garantir la réversibilité en cas de démontage ultérieur ;
Considérant par ailleurs que l'implantation de la boîte aux lettre maintient un espace de 50 cm entre la face arrière de la boîte et le plan de la façade, que cet espace interstitiel sera difficile à entretenir et propice à l'accumulation de déchets et aux incivilités ; qu'il y a lieu d'en revoir la disposition en conséquence en réduisant cet écart au strict minimum et en prévoyant un colmatage esthétique et pérenne du joint périphérique avec la façade afin de limiter ces désagréments ;
Considérant que la légende de l'élévation décrit une boîte aux lettres métallique dont la couleur blanche ou noire reste à définir ; que la façade existante présente notamment un parement en pierre naturelle claire et des châssis en aluminium de teinte bronze ; qu'il convient de fixer une finition sobre, mate et non réfléchissante, en accord avec ces matériaux et teintes, afin de limiter l'impact visuel de l'équipement ;
Considérant de ce qui précède, que les caractéristiques urbanistiques et architecturales de cette intervention s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et concourent au bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE à condition de / d' :
- préciser les supports et les ancrages au sol dans un détail coté ; garantir la réversibilité et la remise en pristin état des revêtements en cas de démontage ;
- revoir l'implantation de la boîte de manière à l'intégrer davantage à la façade existante, en réduisant l'écart avec la façade au strict minimum et en prévoyant un colmatage esthétique et pérenne du joint périphérique avec la façade afin de limiter les désagréments liés au maintien d'un espace interstitiel peu qualitatif ;
- préciser sur les plans le matériau, la teinte et la finition définitive de la boîte aux lettres ; retenir une finition mate, non réfléchissante et harmonisée avec la façade existante.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/10/2026

10

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C35/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue des Croix de Guerre 125 - 127 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Association des copropriétaires rés. "Ascot et Longchamps" à Bruxelles, av. des Croix de Guerre 125-127

Objet / Betreft: rénover et isoler la façade avant et les terrasses et remplacer et rehausser les garde-corps

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/09/2026 - 24/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme:

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT);
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
Vu le Permis de lotir n°122 délivré le 19/04/1967 (P.L.);
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
Considérant que le bien est situé en zone mixte et le long d'un espace structurant au PRAS;

Considérant que la demande a été introduite en date du 13/01/2026;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet;
Considérant que la demande vise à rénover et isoler la façade avant et les terrasses et remplacer et rehausser les garde-corps;
Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/09/2026 au 24/09/2026 pour les motifs suivants: dérogation à l'art. 6 du titre I du R.R.U. (toiture - éléments techniques);
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique;
Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 28/09/2026, portant les références PU/1994.1333/7/T;

Considérant que la demande porte sur un immeuble à appartements existant de 6 niveaux hors sol implanté avec une zone de recul ;

Considérant que la copropriété souhaite réaliser un crépi (blanc RAL 1013) sur isolant sur la façade avant afin de résoudre les problèmes de perméabilité de la façade et d'améliorer les performances énergétiques ;
Considérant que l'épaisseur de l'isolation est de 8cm au rez-de-chaussée et de 16cm aux étages ;
Considérant que les garde-corps existants sont remplacés par des nouveaux garde-corps en aluminium thermolaqué (blanc RAL 1013) et qu'ils sont rehaussés de 30cm par rapport à la situation existante, pour obtenir une hauteur de 1,20m par rapport au niveau des terrasses ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - éléments techniques), en ce que les nouveaux garde-corps réhaussés dépassent le gabarit de la toiture ;
Considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
Considérant que l'harmonie des teintes est conservée afin de préserver l'intégration de l'immeuble dans son contexte direct ;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
Considérant que le dessin des châssis ne reflète pas la situation de fait et qu'il y a lieu de l'adapter ;

Considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :
- réaliser le garde-corps et l'enduit sur le balcon dans une teinte plus soutenue que la reste de la façade ;
- d'adapter le dessin des châssis à la situation de fait.

En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - éléments techniques) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/10/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P216/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Pépin 46 - 48 1000 Bruxelles
Rue de la Reinette 19 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SEVEN LAB

Objet / Betreft: d'une part placer des éléments techniques en toiture, modifier la structure portante (mise en conformité) ; d'autre part modifier les façades à rue au rez-de-chaussée et au sous-sol (mise en conformité et projet); et enfin transformer un commerce en un commerce au sous-sol et au rez avec consommation sur place

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/09/2026 - 24/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

11

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme:

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 mai 2024 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant au PRAS ;

Considérant que le bien est repris à l'Inventaire du Patrimoine architectural ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 06/03/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, placer des éléments techniques en toiture, à modifier la structure portante (mise en conformité) ; d'autre part, à modifier les façades à rue au rez-de-chaussée et au sous-sol (mise en conformité et projet); et enfin à transformer un commerce en commerce avec consommation sur place au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'une partie des travaux a déjà été réalisé et que la situation du « fait accompli » ne doit pas influer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 17/11/1993 (réf. T.P. 96927) ayant pour objet "transformer l'immeuble avec rez commercial " ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/09/2026 au 24/09/2026 pour les motifs suivants :
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- dérogation au règlement sur les bâtisses (RB) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 13/07/2026 ;
Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 17/07/2026, repris en annexe et portant les références PU/1980.4566/7/T ;
Considérant qu'à la suite de cet avis, les plans ne doivent pas être adaptés ;

Considérant qu'en situation de droit, les affectations se présentent comme suit :
- Sous-sol : locaux techniques et locaux accessoires au commerce ;
- Rez-de-chaussée : commerce;
- 1er étage : 1 logement 1 chambre ;
- Entresol/1er étage : 1 logement 1 chambre en duplex ;
- 2ème étage : 2 logements 1 chambre;
- Combles : 1 logement ;

En ce qui concerne le programme projeté :

Considérant que le bâtiment est situé à l'angle de la rue du Pépin et de la rue de la Reinette ;

Considérant que la demande vise principalement la transformation du commerce en commerce avec consommation sur place de type « bagel shop » au sous-sol et au rez-de-chaussée et qu'il y a également de la vente à emporter ;
Considérant que l'établissement est ouvert tous les jours, de 8 h à 16 h en semaine et de 9 h à 17 h le week-end ;
Considérant que l'activité projetée doit être assimilée à un établissement relevant de la rubrique 1 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ; qu'elle ne peut être considérée comme relevant de la rubrique 2, dans la mesure où l'exploitation ne repose pas à titre principal sur une activité de friture, de rôtisserie, de grillade ou de préparation de gaufres ;

Considérant que le projet concerne aussi la mise en conformité des divers éléments techniques situés en toiture ;
Considérant que le conduit d'extraction de la hotte existante du rez-de-chaussée est conservé, réutilisé et mis aux normes, notamment en ce qui concerne la filtration, le moteur et les gaines ;
Considérant que les nouvelles hottes intérieures y sont raccordées afin d'assurer l'évacuation des rejets vers l'extérieur en toiture ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I, article 6§3 en ce que le moteur de la hotte est installée en toiture ;
Considérant que ce conduit déroge à l'article 108 du Règlement sur les bâtisses, lequel prévoit que les cheminées d'annexes doivent rejoindre la façade arrière du bâtiment principal et déboucher à au moins deux mètres au-dessus de la corniche dudit bâtiment ;
Considérant que le conduit sera rehaussé mais qu'il débouchera néanmoins à seulement 1,39 mètre au-dessus de l'acrotère voisin ;
Considérant que, bien que la note explicative précise qu'aucune cuisson lourde ne sera pratiquée et qu'aucune friture ne sera réalisée, le projet prévoit l'adaptation de la hotte et de la gaine d'extraction ; que la Commission de concertation a demandé s'il était indispensable que le commerce dispose d'une hotte avec gaine d'extraction extérieure ;
Considérant que l'architecte a indiqué qu'au sous-sol se trouvaient des fours afin de cuire les bagels et qu'une hotte à filtre à charbon n'empêchera pas de supprimer totalement les odeurs générés par cette activité ;
Considérant que ces dérogations sont acceptables en ce qu'elles ne sont pas visibles depuis l'espace public et qu'elle ne gêne pas le voisinage ;
Considérant que l'activité projetée n'est pas de nature à porter préjudice au voisinage ; qu'elle consiste principalement en la préparation et la vente de bagels ;

En ce qui concerne les modifications en façade à rue au rez-de-chaussée et au sous-sol :

Considérant que l'immeuble dispose, en situation de droit, de trois entrées : deux menant au commerce et une, desservant les logements et le sous-sol ;
Considérant qu'en situation existante et projetée, l'accès au commerce est concentré en un seul point d'entrée, de même que l'accès aux logements ;

Considérant que plusieurs différences sont constatées en situation existante au niveau de la rue du Pépin : certains châssis présentent une guillotine tandis que d'autres présentent une imposte ; que la baie aveugle sur les plans d'origine a été vitrée ; que certains châssis ont perdu leur double ouvrant ; que la façade a été recouverte d'un crépi gris foncé avec, autour des baies, un encadrement gris clair ; que les refends horizontaux du rez-de-chaussée ont disparu ; et que les menuiseries ont été peintes en noir, etc. ;

Considérant que, sur la façade d'angle, la porte d'entrée a été remplacée par une porte en bois peint en noir ;
Considérant, par ailleurs, que des pilastres ainsi que des éléments moulurés en bois peint en noir ont été ajoutés de part et d'autre des grandes baies encadrant cette entrée ;
Considérant que ces deux baies sont actuellement équipées de tentes solaires en toile noire qui seront démontées dans le cadre du projet ;

Considérant que, sur la façade située rue de la Reinette, la baie vitrée a été agrandie et ne présente plus de double ouvrant ; que la porte d'entrée desservant les logements a également été remplacée par une porte en bois peint en noir ; que la façade ne dispose plus de refends, hormis à l'angle ;

Considérant que certains éléments sont restaurés et que les menuiseries sont repeintes en teinte bordeaux (RAL 3001), à l'exception de la porte d'entrée des logements qui est peinte en noir ;
Considérant qu'il est indiqué dans la note explicative que les menuiseries étaient anciennement peintes dans cette teinte ;
Considérant cependant qu'il est constaté sur internet que les menuiseries ont déjà été repeintes et que la teinte observée s'apparente davantage à du rouge vif qu'à du bordeaux ;
Considérant que la teinte rouge proposée est de nature à porter atteinte à la qualité esthétique de la façade et à la cohérence du front bâti ;

Considérant qu'il convient dès lors de privilégier une mise en peinture moins criarde pour l'ensemble des menuiseries concernées par la présente demande ;
Considérant que les menuiseries devront être repeintes en noir ;

Considérant qu'il y a lieu de restituer du bossage enduit blanc au rez-de-chaussée ~~restaurer~~ pour les façades situées rue du Pépin et rue de la Reinette ;

En ce qui concerne la structure portante et les transformations intérieures :

Considérant que différentes interventions structurelles ont été réalisées sans permis d'urbanisme, notamment l'agrandissement d'une baie extérieure située rue de la Reinette, l'élargissement d'une ouverture dans un mur porteur intérieur et l'installation d'un monte-charge entre le sous-sol et le rez-de-chaussée, etc. ;

Considérant toutefois qu'il est constaté sur les plans que le local compteurs situé au sous-sol n'est accessible que depuis l'entrée des logements ;
Considérant que lors de la Commission de concertation, l'architecte a informé les membres que le local compteurs du commerce était implanté au sein de celui-ci ;
Considérant qu'il y a lieu dès lors lieu de préciser la localisation du local compteurs du commerce sur les plans et de garantir son accessibilité ;

Considérant, par ailleurs, qu'il n'est pas possible de confirmer avec certitude l'existence antérieure de caves affectées aux logements ;
Considérant dès lors qu'il est positif de constater que certains appartements disposeront d'espaces de rangement en sous-sol ;

Considérant, par ailleurs, qu'il est constaté l'aménagement d'une terrasse extérieure démontable mais que celle-ci ne semble pas respecter les normes en ce qu'il doit être préservé un passage libre d'obstacles sur au moins le tiers de la largeur de l'espace réservé aux piétons, avec un minimum de 2 mètres ;
Considérant, de ce fait, que cette terrasse ne peut être dispensée de permis et qu'il y aura lieu d'introduire une demande de permis à durée limité pour celle-ci ;

Considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :
- préciser la localisation du local compteurs du commerce en veillant à garantir son accessibilité ;
- restituer du bossage enduit blanc au rez-de-chaussée ;
- rétablir les menuiseries en bois dans une teinte noire au rez-de-chaussée.

En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations suivantes ont été accordées pour les motifs évoqués ci-dessus :

- **au R.C.U. relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;**
- **au R.R.U., titre I, article 6, § 3 en ce qui concerne les divers éléments techniques situés en toiture ;**
- **au R.B., article 108 en ce qui concerne les divers éléments techniques situés en toiture.**

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/10/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S740/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de Loxum 6 1000 Bruxelles
Rue du Marquis 1 - 3 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: AIH Monceau Marquis - S.A.

Objet / Betreft: modifier les façades du bâtiment en supprimant les parements décoratifs vitrés au droit des allèges (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

12

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme:

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123,7 de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant au PRAS ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 12/08/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à modifier les façades du bâtiment en supprimant les parements décoratifs vitrés au droit des allèges ;

Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants : application de la prescription 21 du PRAS (modification de façade en ZICHÉE) et de l'article 207 du CoBAT (bien à l'inventaire) ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/10/2026

En ce qui concerne l'historique du bien :

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 14/04/1986 (réf. P.U. M50/1985 – T.P. 94020) ayant pour objet « het bouwen van een kantoorgebouw en het afbraak van 2 bestaande gebouwen" ;
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 01/08/2007 (réf. P.U. M71/2006 – T.P. 117231) ayant pour objet « transformation avec extension d'un immeuble de bureau (37.188m²) ; réaménagement de l'entrée principale et de certaines parties de façades ; transformation de l'auditoire en un atrium couvert par une verrière » ;
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 18/09/2008 (réf. P.U. M135/2007 – T.P. 115716) ayant pour objet « remplacement des allèges vitrées existantes et aménagement côté rue des Paroissiens d'une nouvelle entrée de service et zone de livraison avec adaptation de la voirie ;

En ce qui concerne le projet :

Considérant que le bien présentait à l'origine (permis du 14/04/1986) des allèges en verre émaillé de couleur neutre apposées devant les allèges en béton architectonique ;
Considérant que ces allèges ont été remplacées par des allèges en verre sérigraphié telles que renseignées dans les permis du 01/08/2007 et du 18/09/2008 ;
Considérant que les allèges en verre sérigraphié ont été supprimées sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que, dans le cadre plus général d'une rénovation de l'ensemble des façades du bien, la demande porte sur la mise en conformité de cette intervention ;
Considérant que la suppression des allèges en verre met en valeur les façades patrimoniales existantes en béton architectural de ton pierre de France ;
Considérant que cette intervention permet une lecture simplifiée de l'expression architecturale des façades et de leur conception d'origine, renforçant de ce fait la lisibilité et mise en valeur des éléments saillants verticaux ;
Considérant par conséquent, que la dépose des allèges vitrées conserve l'expression architecturale du bâtiment et préserve ses qualités patrimoniales ;

Considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/10/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D566/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue De Pascale 43 - 49 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: AMT DER TIROLER LANDESREGIERUNG

Objet / Betreft: Modifier partiellement l'affectation de l'immeuble sis n°43, de logement vers équipement d'intérêt collectif ; mettre en conformité la division de l'immeuble sis n°49 en quatre logements ; effectuer divers travaux de transformation intérieure au sein des trois immeubles ; et aménager des terrasses sur des toitures plates.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/08/2026 - 10/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 22/09/2026

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

13

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

Attendu que le bien se situe en Zone d'Habitation à Prédominance Résidentielle, en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Attendu que le bien se situe également dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation des Sols dénommé « PPAS Belliard-Etterbeek » (n° 60-41), approuvé le 18/02/2016, en zone d'habitation prioritaire renforcée au plan des affectations et en catégorie I (bâtiments remarquables et/ou historiques et monuments classés) au plan d'implantation ;
Considérant que le site est entièrement situé en zone d'accessibilité A ;
Considérant que le bien du n°43 est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
Considérant que l'objet de la demande vise à changer l'affectation de logements en équipement d'intérêt collectif, modifier le nombre de logements, aménager des terrasses en façade arrière, modifier en partie l'aspect architectural des façades avant de trois immeubles situés n°43/45-47 et 49 rue De Pascale ;
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité 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 d'îlot
  - Prescription générale 0.12 : modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA
- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
  - Article 126 §11 1 : dérogation à un PPAS
    - Art. 2.1.6. : les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre environnant. Leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité.

- Article 126 §11 2 : dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
  - Art. 6 : toiture (hauteur)

Considérant que la demande a été soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Article 207 : bien à l'inventaire.

Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. 04/PFD/1731284) du 28/09/2022 ;
Vu l'avis SIAMU (réf PU/1981.2609/13/T) du 24/06/2026, favorable sous conditions ;
Vu l'avis Access&Go du 19/06/2026, libellé comme suit :
« Non conforme aux exigences du RRU. Les deux entrées par escalier sont compensées par une «remontée mécanique » dont la taille n'est pas suffisante et non desservie par une aire de rotation empêchant une personne en fauteuil roulant de pouvoir se positionner sur la plateforme. La toilette PMR du 45 a sa cuvette face à la porte au lieu de son aire de transfert. »

Considérant que la demande porte sur trois entités distinctes en situation existante :

- L'immeuble n°43, entièrement affecté au logement (3 logements) ;
- L'immeuble n° 45-47, affecté en équipement d'intérêt collectif avec un logement de fonction au 3ème étage ;
- L'immeuble n° 49, entièrement affecté au logement (4 logements) ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- changer partiellement l'affectation de logement à équipements d'intérêt collectif, à l'entresol, rez-de-chaussée et premier étage pour le n° 43 ;
- rehausser légèrement des annexes en façade arrière du n° 43 ;
- aménager des terrasses sur des toitures plates au 1er et 2ème étage du n° 43 ;

Considérant que les trois immeubles sont maintenus en tant qu'entités distincte ;
Considérant que le changement d'affectation réduit le nombre de logements de 9 à 6 unités sur l'ensemble des trois parcelles, et réduit la superficie plancher totale hors sol pour le logement de près de 700m² à 490m² (soit une diminution de 210 m²) ;
Considérant que parallèlement, la superficie dédiée à l'équipement est portée de 600 m² à 810 m² hors sol (soit une augmentation de 210 m²) ;
Considérant que les locaux sont destinés à la représentation auprès de l'union européenne du Land Tyrol (Autriche), et des provinces autonomes du Sud-Tyrol et de Trentino (Italie), déjà présentes en situation existante au n° 45-47 ;
Considérant que le changement d'affectation proposé porte la superficie de l'équipement totale de l'équipement à 810m² , mais que l'augmentation de superficie n'est due qu'au changement d'affectation partiel du n°43 (210m²), que les immeubles restent indépendants et que ce faisant les prescriptions de l'article 2.1.2. du PPAS sont respectées (max 250 m² par immeuble) ;
Considérant que la suppression de superficies de logement est autorisable pour permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public, en vertu de la prescription 0.12 4° du PRAS, moyennant l'organisation de mesures particulières de publicité ;
Considérant que ce changement d'affectation n'est que partiel, qu'il subsiste du logement dans chaque immeuble et que ce faisant la prescription 2.2.6 du PPAS demandant d'assurer la continuité du logement et de protéger la fonction résidentielle dans la zone est respectée ;
Considérant que la densité de petits logements au n°49 est importante, qu'il ne s'agit que de logements une chambre et studios, et qu'il paraît nécessaire d'aménager un duplex aux étages supérieurs du n°49 afin de favoriser la mixité de typologie de logements au sein de l'immeuble ;
Considérant qu'au n°43, une communication intérieure est prévue entre les différents niveaux occupés par l'équipement, et que l'indépendance du logement aux étages est assurée ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/10/2026

Considérant que les légères rehausses des deux toitures plates au premier et deuxième étage en façade arrière du n°43 n'induit aucune rehausse de mitoyenneté et que la dérogation au titre I article 6 du RRU est donc autorisable ;
Considérant que le projet prévoit l'isolation par l'extérieur des façades arrière des n° 43 et 49, ainsi que l'isolation de la toiture du n° 43, ce qui a pour effet d'en améliorer les performances énergétiques conformément à la règlementation PEB ;
Considérant que cette intervention s'accompagne de l'aménagement de terrasses sur les toitures plates au premier et deuxième étages des annexes au n° 43 ; que le plan mentionne la présence de garde-corps en retrait latéral de 1.90 m, que ces terrasses contribuent au confort de l'équipement et du logement sans entraîner de nuisances excessives envers le voisinage;
Considérant que la demande prévoit des adaptations impactantes en façade avant, à savoir des portes ouvrant vers l'espace public ce qui présente un danger pour les usagers de l'espace public, et qu'il n'est pas souhaitable de procéder à cette adaptation, compte tenu du fait que l'avis du SIAMU portant sur la demande précédente ne demandait pas cette adaptation spécifique pour des aménagements intérieurs par ailleurs similaires ;
Considérant que les aménagements proposés pour améliorer l'accessibilité des immeubles aux personnes à mobilité réduite sont malgré tout dérogatoires au titre IV du RRU, mais qu'il s'agit d'immeubles existants à valeur patrimoniale, qu'il n'est pas souhaitable d'en modifier les caractéristiques architecturales du fait de leur grande cohérence stylistique et que les dérogations sont donc autorisables ;
Considérant enfin que la demande est lacunaire pour ce qui concerne la représentation des portes d'entrée des immeubles ; que la porte du numéro 45 a été remplacée en situation de fait par un modèle à deux vantaux dissymétriques dont l'un ouvre vers l'extérieur ; que cette porte s'accorde mal à l'encadrement mouluré maintenu et rompt la symétrie avec l'immeuble jumeau au numéro 49 ;
Considérant qu'il y a lieu de compléter les plans pour préciser que les caractéristiques des portes à rue d'origine sont bien maintenues aux numéros 43, 47 et 49 ou rétablies au numéro 45 ;
Considérant que, vu le maintien du sens d'ouverture des portes vers l'intérieur, il y aura lieu de clarifier la position du SIAMU à ce propos ;
Considérant de ce qui précède, que les caractéristiques urbanistiques et architecturales de cette intervention s'accordent, moyennant les modifications ci-dessous, avec celles du cadre urbain environnant et concourent au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition :
- d'aménager un duplex aux étages supérieurs du n°49 afin de favoriser la mixité de typologie de logements au sein de l'immeuble ;
- de compléter les plans pour préciser que les caractéristiques des portes à rue d'origine sont bien maintenues ou rétablies ;
- de clarifier la position du SIAMU sur le fait de maintenir le sens d'ouverture des portes.