

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39181

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 03/02/2026

3. Dossier PU-39181 - mp

<u>DEMANDEUR</u>	LIDL BELGIUM & CO S.A. - Madame Stéphanie Smeets
<u>LIEU</u>	RUE DE ROTTERDAM 51-59
<u>OBJET</u>	la division de 4 logements vers 7 logements, la régularisation de l'implantation de la cabine HT, la modification des abords, le passage de 5 à 7 places de parking au n°59, la régularisation de la modification du plan de parking (41 à 35 emplacements) et de l'aménagement intérieur du supermarché au n°51
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones de forte mixité
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 07/01/2026 au 21/01/2026 – pas de remarques
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par **LIDL BELGIUM & CO S.A.** représentée par **Madame Stéphanie SMEETS** pour la division de 4 logements vers 7 logements, la régularisation de l'implantation de la cabine HT, la modification des abords, le passage de 5 à 7 places de parking au n°59, la régularisation de la modification du plan de parking (41 à 35 emplacements) et de l'aménagement intérieur du supermarché au n°51, **Rue de Rotterdam 51-59** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 07/01/2026 au 21/01/2026** et à l'**avis de la commission de concertation** pour le motif suivant :
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Considérant que la demande déroge, en outre, au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne l'art.3 (superficie), l'art.10 (éclairage naturel) et l'art.17(local vélos) du Titre II ;

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

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 03/01/2026, dans lequel la création d'une issue de secours supplémentaire est imposée, ce qui peut avoir un impact sur le projet et nécessiter des adaptations ;

Vu le permis d'urbanisme PU-32.846 délivré le 17/12/1999 pour la rénovation et la réaffectation d'une ancienne brasserie en trois logements et un dépôt ;

Vu le permis d'urbanisme PU-35.998 délivré le 09/07/2014 pour la modification et l'extension du bâtiment LIDL existant ainsi que pour l'implantation d'une cabine haute tension ;

Vu le refus du permis d'urbanisme PU-36.918 du 19/06/2018 relatif à la régularisation du permis PU-35.998 (bâtiment LIDL, trois appartements et une maison unifamiliale), portant sur le réaménagement intérieur, la modification des façades et de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le bien est situé en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), telle que définie par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Situation existante de droit

Considérant que le projet se développe sur un site comprenant plusieurs bâtiments ; qu'au n°59 se situe un accès menant à une cour intérieure autour de laquelle plusieurs constructions sont implantées ; que cet ensemble est légalement subdivisé en 4 logements ; que dans la cour, côté rue, il y a 5 emplacements de stationnement ainsi qu'une cabine haute tension;

Considérant que la répartition actuelle des logements est la suivante :

- Bâtiment de gauche (R+1+T) : maison unifamiliale comprenant 2 chambres et un bureau ;
- Bâtiment central (R+1+T) : 1 loft comprenant 4 chambres ;
- Aile transversale (R+1+T) : 2 lofts au +1, comprenant chacun 3 chambres ;

Considérant que le n°51-57 abrite une activité commerciale (LIDL – ± 1.120m²), implantée dans un bâtiment en fond de parcelle et disposant de 41 emplacements de stationnement en plein air ; que le rez-de-chaussée de l'aile transversale est également alloué à cette activité commerciale (zones de stockage, réfectoire et vestiaires) ;

Description du projet

Considérant que le projet porte sur :

- la division de 4 logements vers 7 logements
- la régularisation de l'implantation de la cabine haute tension
- la modification des abords
- l'augmentation du nombre d'emplacements de stationnement pour les logements au n°59 (de 5 à 7)
- la régularisation de la modification du plan de stationnement du commerce (de 41 à 35 emplacements)
- la régularisation de l'aménagement intérieur du supermarché (rez-de-chaussée aile transversale)

Volumétrie

Considérant que la volumétrie des bâtiments est globalement maintenue par rapport à la situation existante de droit; qu'une lucarne supplémentaire est toutefois ajoutée en toiture du bâtiment de gauche, sans impact majeur sur le gabarit existant ;

Logements

Considérant que le projet prévoit une augmentation du nombre de logements, passant de 4 à 7 unités ; que la superficie totale annoncée après travaux est de 1.292,9m² ;

Considérant qu'une contradiction est constatée entre les plans et le formulaire de demande quant à la superficie existante ; que celle-ci ne semble pas correspondre à la situation existante de droit et devra dès lors être vérifiée et corrigée le cas échéant ;

Considérant que la répartition projetée des logements est la suivante :

- Bâtiment de gauche (R+1+T) : maison unifamiliale comprenant 3 chambres et un bureau ;
- Bâtiment central (R+1+T) : 2 appartements 1-chambre, 1 appartement 2-chambres et 1 appartement 3-chambres ;
- Aile transversale (R+1+T) : 2 lofts au +1 comprenant chacun 3 chambres ;

Considérant que le projet propose une diversité de typologies de logements, incluant plusieurs unités de grande taille, ce qui constitue un élément positif répondant aux besoins communaux en logements familiaux ;

Considérant que le bâtiment central fait l'objet d'une importante restructuration et transformation, permettant la création de 3 nouveaux logements ; que les logements projetés au rez-de-chaussée présentent toutefois des dérogations à l'article 3 (superficie minimale) et à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU ; que malgré l'agrandissement des baies, l'apport de lumière naturelle demeure insuffisant ; que les séjours n'atteignent pas la superficie minimale réglementaire de 28m² ; que ces logements sont en outre mono-orientés, ce qui propose une qualité d'habitat insuffisante ; Considérant que les dérogations invoquées sont motivées par le caractère existant du bâtiment, justification qui ne peut être considérée comme suffisante, ni acceptable ; qu'il y a dès lors lieu de revoir l'aménagement de ces logements afin de créer des logements traversants, le cas échéant par l'aménagement d'un patio, et de se conformer entièrement aux normes d'habitabilité du Titre II du RRU ;

Considérant que les autres logements projetés, bien que modifiés, respectent les dispositions du Titre II du RRU et peuvent dès lors être considérés comme acceptables ;

Considérant que l'ensemble des logements bénéficie d'espaces extérieurs, ce qui constitue un élément positif ; que les logements situés au rez-de-chaussée disposent de jardins privatifs donnant sur la cour commune, délimités par des haies d'environ 1,50m ; que les plans manquent toutefois de précision quant à la distinction entre les surfaces terrassées et les zones plantées ;

Considérant que la cour commune présente une superficie limitée et que l'aménagement de terrasses accentue la pression d'usage sur cet intérieur d'îlot ; qu'il y a lieu de détailler les aménagements projetés et de réduire l'impact global sur cet espace commun ;

Considérant que la densité du projet, résultant de la création de 7 logements sur le site, apparaît excessive au regard de la configuration de l'intérieur d'îlot, de la superficie des espaces communs et de la qualité d'usage des logements ; que cette densité excessive engendre une pression accrue sur les espaces extérieurs et les circulations ; qu'il y a dès lors lieu de réduire la densité du projet par la suppression d'au minimum une unité de logement, en particulier au rez-de-chaussée, afin d'assurer un bon aménagement des lieux ;

Considérant que le projet est soumis à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS relative aux actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ; que cette prescription vise à préserver la qualité, la fonctionnalité et la luminosité des espaces intérieurs d'îlots ; qu'il est dès lors nécessaire de s'assurer que les aménagements projetés ne compromettent pas ces conditions et, le cas échéant, de prévoir des mesures correctives pour limiter l'impact sur l'intérieur d'îlot ;

Mobilité douce et abords

Considérant que le projet prévoit plusieurs zones de stationnement pour vélos, dont une zone de 6 emplacements située entre la maison unifamiliale et le bâtiment central, ainsi que deux zones extérieures supplémentaires de 8 et 2 emplacements ;

Considérant que les stationnements vélos en plein air ne répondent pas aux prescriptions de l'article 17 du Titre II du RRU et ne peuvent dès lors être pris en compte ; que la capacité réellement conforme est insuffisante au regard du nombre d'occupants projetés (+/- 26 habitants);

Façade

Considérant que l'ensemble des façades existantes est conservé, à l'exception de la façade du bâtiment central, qui est modifiée par la création de baies de plus grandes dimensions ; que ces baies ne présentent ni alignement cohérent ni proportions harmonieuses, ce qui nuit à la qualité architecturale de l'ensemble, à l'apport de lumière naturelle dans les logements situés à l'intérieur de l'îlot et à l'intégration harmonieuse du bâtiment dans le site ; qu'il y a dès lors lieu de revoir le traitement de cette façade afin d'aboutir à une composition plus harmonieuse et qualitative, respectant à la fois l'esthétique extérieure, l'intégration dans l'environnement et les conditions d'habitabilité des logements ;

Considérant que les photos démontrent que les façades et le mur d'enceinte ne sont pas en bon état et qu'il est dès lors nécessaire de procéder à leur rénovation ;

Stationnement – logements

Considérant que le site du n°59 dispose légalement de 5 emplacements de stationnement ; que le projet prévoit d'augmenter ce nombre à 7 afin de répondre au Titre VIII du RRU ;

Considérant que cette augmentation du stationnement à ciel ouvert porte atteinte au bon fonctionnement du site, à la sécurité des habitants, à la qualité de l'intérieur d'îlot et à l'accessibilité des logements, tout en entravant l'accès au n°61 ; que l'augmentation du nombre d'emplacements de stationnement pour les logements ne peut dès lors être considérée comme acceptable ;

Stationnement – commerce

Considérant que le projet prévoit la réduction du nombre d'emplacements de stationnement du commerce de 41 à 35 ; que cette réduction est justifiée par des choix fonctionnels, techniques et sécuritaires ; que l'aménagement d'un recul suffisant aux entrées et sorties du site permet un contrôle d'accès efficace et évite toute congestion sur la voirie publique ;

Considérant que la suppression de certains emplacements au profit de zones plantées améliore la lisibilité du site et la qualité paysagère ; que cette organisation peut être considérée comme acceptable d'un point de vue urbanistique, sous réserve que cette réduction n'engendrera pas de pression excessive sur les places de stationnement sur la voie publique ;

Conclusion

Considérant que, pour l'ensemble des motifs exposés ci-dessus, le projet ne constitue pas, en l'état, un bon aménagement des lieux et que certains aspects doivent être revus ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes, d'émettre un **AVIS FAVORABLE** sur le projet, à condition de respecter les remarques suivantes :

Article 1

Mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du **03/01/2026** et introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Réduire la densité du projet en supprimant au minimum 1 unité de logement afin d'améliorer la qualité d'habitat, de limiter la pression sur la cour intérieure et les espaces communs ;

- Revoir l'aménagement du rez-de-chaussée du bâtiment central pour créer des logements traversants respectant les normes du Titre II du RRU ;
- Revoir le traitement de la façade centrale afin d'obtenir une composition harmonieuse et qualitative, tout en conservant les autres façades existantes, et en assurant l'intégration du bâtiment dans le site, l'esthétique extérieure et l'apport de lumière naturelle ;
- Détailler l'aménagement des terrasses et jardins privatifs afin de limiter l'impact sur l'intérieur d'îlot ;
- Limiter le nombre d'emplacements de stationnement à ciel ouvert à 5 emplacements et intégrer des zones végétalisées pour en assurer la délimitation claire ;
- Optimiser le nombre et l'implantation des emplacements pour vélos afin qu'ils soient conformes à l'article 17 du Titre II du RRU et suffisant pour le nombre de résidents ;
- Rénover les façades et le mur d'enceinte

Article 2

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

- Prendre toutes les précautions afin de ne pas provoquer de nuisances particulières pour le quartier et les logements voisins (déchets, odeur, stationnement sauvage, bruit, évacuation des fumées,...)
- Opter pour des plantes indigènes

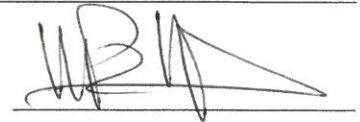
Le projet modifié en application de l'art.191 du COBAT devra faire l'objet d'une demande par les autorités communales d'un nouvel avis SIAMU ;

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

DELEGUES

SIGNATURES

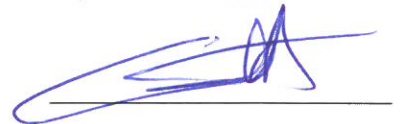
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

