

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38951

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 24/02/2026

12. Dossier PU-38951 – NP/mp

<u>DEMANDEUR</u>	Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles - STIB Monsieur François Sury
<u>LIEU</u>	RUE DE BONNE 52-54, RUE DE BIRMINGHAM 73 RUE D'ENGHIEU 26 -28
<u>OBJET</u>	démolir le bâtiment rue de Bonne/rue de Birmingham, dépolluer les sols, reconstruire un nouveau bâtiment, ouvrir le mur mitoyen avec le dépôt Enghien afin de prolonger les voies de remisage et isoler le dépôt rue de Bonne (changement de toiture)
<u>ZONE AU PRAS</u>	espaces structurants, zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones de forte mixité, zones mixtes - Le bien se situe dans le périmètre du plan d'aménagement directeur (PAD) dénommé Heyvaert approuvé par Arrêté du Gouvernement en date du 07/10/2021
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u> <u>MOTIFS D'ENQUÊTE/CC</u>	du 20/01/2026 au 18/02/2026 – 3 courriers - Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours - 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m ² , exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m ² de superficie au sol - art 176/1 MPP 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 - 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 d'une construction mitoyenne) - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) - application de l'art. 175/15 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (parcs de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles) - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU - Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B - application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles - STIB représentée par Monsieur François Sury pour démolir le bâtiment rue de Bonne/rue de Birmingham, dépolluer les sols, reconstruire un nouveau bâtiment, ouvrir le mur mitoyen avec le dépôt Enghien afin de prolonger les voies de remisage et isoler le dépôt rue de Bonne (changement de toiture), **Rue De Bonne 52-54, Rue de Birmingham 73 et Rue d'Enghien 26-28 ;**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 20/01/2026 au 18/02/2026** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours
- 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol
- 25) Parcs de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles
- art 176/1 MPP 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
- 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 d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)
- application de l'art. 175/15 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU
- Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

Considérant que **3 courriers de remarques dont une pétition** ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Considérant que les remarques portent sur les éléments suivants :

- les risques d'infiltration d'eau liés à l'aménagement du jardin intérieur et l'absence de garanties suffisantes quant à la protection des murs mitoyens et des caves voisines ;
- la stabilité du mur mitoyen après démolition et les mesures prévues pour éviter tout dommage ;
- l'étendue et la cohérence des toitures vertes projetées ;
- la matérialité et l'expression architecturale des façades intérieures, en particulier le recours au bardage métallique ;
- l'implantation, le dimensionnement et l'impact acoustique des installations techniques (ventilation CT4, sprinklage, groupe électrogène, conduits en toiture) ainsi que l'absence d'éléments jugés suffisamment précis dans les plans ;
- l'augmentation des nuisances sonores et vibratoires liée à l'intensification de l'activité du dépôt (mouvements de trams, travaux nocturnes, klaxons) ;
- les nuisances liées aux opérations d'exploitation (camion de remplissage de sable, nettoyage des aiguillages, gestion des déchets) ;
- les risques liés à la manipulation de gaz et aux installations techniques dans un quartier dense ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 18/04/2025 ;

Vu avis conditionnel de la Commission de Sécurité ASTRID du 28/01/2025 ;

Vu l'avis de l'ASBL AccessAndGo du 05/03/2025 ;

Vu l'avis du Maître Architecte du 31/05/2023 ;

Considérant que le bien se situe en espaces structurants, zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013. Le bien se situe dans le périmètre du plan d'aménagement directeur (PAD) dénommé Heyvaert approuvé par Arrêté du Gouvernement en date du 07/10/2021 ;

CADRE REGLEMENTAIRE

Considérant que le bien est situé en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du Plan d'Aménagement Directeur « Heyvaert » ;

Considérant que le bien est situé en zone d'accessibilité A au sens du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'au Plan Régional de Développement Durable (PRDD), le bien est localisé en hypercentre, au sein du territoire du canal, et dans un espace socio-économiquement faible ;

Considérant que le bien est situé en Zone de Revitalisation Urbaine ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du Contrat de Rénovation Urbaine « Gare de l'Ouest »

Considérant que les deux dépôts présents sur le site, sis rue d'Enghien 26-28 et rue de Birmingham 73 / rue de Bonne 52-54, sont repris à l'inventaire légal du patrimoine architectural ;

CADRE URBAIN

Considérant que le projet est implanté sur le territoire de la commune de Molenbeek-Saint-Jean ;

Considérant que le site s'inscrit dans le quartier Duchesse, limitrophe avec la commune d'Anderlecht ;

Considérant que le site se trouve à mi-chemin entre le Canal de Bruxelles, situé au sud, et le Parc Marie-José, situé au nord ;

Considérant que le bâtiment est implanté au sein d'un îlot délimité par la rue d'Enghien au nord-ouest, la rue de Bonne à l'ouest, la rue de Birmingham au sud et la chaussée de Ninove au nord-est ;

Considérant qu'à proximité du site se situe la station de métro « Gare de l'Ouest » au nord-ouest ;

Considérant que le dépôt métro/bus « Jacques Brel » exploité par la STIB est situé à l'ouest du site ;

Considérant que le site du projet couvre deux parcelles cadastrales, à savoir la parcelle 939V88 comprenant le Dépôt Enghien et le bâtiment administratif, et la parcelle 939G101 comprenant le Dépôt de Bonne/Birmingham.

HISTORIQUE DU SITE

Considérant que les deux parties du site, à savoir le dépôt Enghien et le dépôt de Bonne/Birmingham, sont reprises à l'inventaire légal du patrimoine architectural publié en 2024 ;

Que ces deux parties figurent également dans l'Inventaire visuel d'Architecture Industrielle à Bruxelles des Archives d'Architecture Moderne (AAM, 1980-1982) ;

Considérant que l'historique du **dépôt de Bonne/Birmingham** débute avec les activités de la société « Fonderie de Fer Emile Pierret » au début du 20^e siècle ;

Que, à partir des années 1950, la société bruxelloise Danckaert S.A. s'installe dans les bâtiments de Bonne/Birmingham pour y produire des machines à bois ;

Que, entre 1953 et 1973, les bâtiments actuellement présents sur le site sont construits progressivement ;

Considérant que, en 1983, la STIB rachète le site et y installe le service « Caténaire ».

Considérant que le **dépôt Enghien** est utilisé comme dépôt de trams depuis 1893 ;

Que plusieurs travaux ont été réalisés au début du 20^e siècle, permettant un agrandissement du site ;

Que cette période correspond au passage du tramway à traction chevaline au tramway électrique ;

Que le bâtiment administratif a été reconstruit en 1941 ;

SITUATION EXISTANTE

Considérant que la demande concerne un ensemble de bâtiments adjacents implantés au sein d'un même îlot délimité par les rues d'Enghien, de Bonne et de Birmingham ;

Considérant que le terrain, composé de deux parcelles, présente une superficie totale de 12.560 m² et est actuellement entièrement bâti ;

Considérant qu'une des deux parcelles est occupée par un dépôt de trams et un bâtiment de bureaux attenant du côté de la rue d'Enghien, dénommé « dépôt Enghien », et, l'autre parcelle est occupée par un second dépôt destiné aux équipes des lignes aériennes du côté des rues de Bonne et de Birmingham, dénommé « dépôt de Bonne/Birmingham » ;

Considérant que la demande comporte plusieurs tableaux reprenant les superficies de plancher des deux dépôts ;

Considérant que les calculs de superficie de plancher qualifient certaines zones en bureaux, équipements, ou services intégrés aux entreprises, ce qui apparaît erroné au regard de la fonction principale du site ;

Considérant que l'ensemble des superficies de plancher doit être assimilé à de l'équipement (dépôt/installation de service public (STIB)), les autres fonctions étant accessoires et indissociables de cette fonction principale ;

Considérant que, selon les tableaux annexes, le dépôt Enghien présente une superficie de plancher de 8.425 m² et le dépôt de Bonne/Birmingham une superficie de plancher de 7.323,9 m², soit un total de 15.748,9 m² ;

Considérant que, selon le cadre VII du formulaire de demande, le total de la superficie de plancher est de 16.237,9 m² ;

Considérant qu'il existe dès lors un écart de 489,0 m² entre les superficies totales annoncées dans les tableaux annexes et celles reprises au cadre VII ;

Considérant qu'il y a lieu, dès lors, de clarifier le mode de calcul de la superficie de plancher existantes et projetées et de mettre en cohérence les tableaux annexes avec le formulaire de demande ;

Considérant que le **dépôt de Bonne/Birmingham** comprend, à front de la rue de Birmingham, deux bâtiments implantés sur une largeur importante ;

Que le bâtiment principal est composé de deux niveaux et est surmonté d'un toit plat ;

Que sa façade est percée de grandes fenêtres rectangulaires horizontales s'étendant sur toute la largeur, tant au rez-de-chaussée qu'au premier étage ;

Que les murs de façade sont réalisés en briques de couleur ocre, avec une plinthe et des appuis de fenêtres en pierre bleue ;

Que, à l'arrière du bâtiment principal à front de la rue de Birmingham, est implantée une succession de hangars couverts de toitures à double versant ;

Que, à droite du bâtiment principal à front de rue, se trouve un hangar présentant une façade moins large, développée sur deux niveaux, d'un traitement similaire et surmontée d'un fronton ;

Que ce hangar est couvert d'une toiture à double versant perpendiculaire à la rue de Birmingham et qu'il se prolonge jusqu'en fond de parcelle ;

Considérant que, à front de la rue de Bonne, se trouvent deux bâtiments adjacents, à savoir un hangar et un bâtiment administratif ;

Que la façade présente un traitement globalement uniforme, développée sur deux niveaux, réalisée en briques et percée d'ouvertures rectangulaires, dans un traitement similaire à celui de la façade à front de la rue de Birmingham ;

Que le hangar est surmonté d'une toiture à double versant perpendiculaire à la rue de Bonne;

Que le bâtiment situé à gauche est surmonté d'une toiture plate ;

Que ces deux bâtiments s'étendent sur toute la profondeur de la parcelle.

Considérant que le **dépôt Enghien** est constitué de deux parties, à savoir un dépôt composé de six hangars successifs sous un toit à deux pans et un bâtiment administratif à toit plat ;

Que la façade des hangars successifs est construite en briques rouges disposées en couches de couronnement ;

Que la plinthe, les appuis de fenêtres et les blocs d'angle sont réalisés en pierre bleue ;

Que, de haut en bas, les façades des pignons présentent un ancrage mural en fer forgé au milieu du pignon ;

Que, à partir de l'angle formé par la rue d'Enghien et la rue de Bonne, le premier pignon comporte deux hautes portes surmontées de linteaux en acier ;

Que les trois pignons suivants sont composés chacun d'une haute porte et d'une fenêtre en arc brisé ;

Que les deux derniers pignons comportent respectivement une et deux hautes portes ;

Considérant que la façade située rue de Bonne est réalisée en briques rouges et se caractérise par une rangée de fenêtres en arc brisé.

Considérant que le site comporte dix accès carrossables, à savoir sept accès situés rue d'Enghien donnant accès aux trams et à quelques véhicules motorisés du dépôt Enghien, deux accès situés rue de Birmingham donnant accès au dépôt de Bonne/Birmingham, et un accès situé rue de Bonne donnant accès au dépôt de Bonne/Birmingham ;

qu'actuellement l'accès situé rue de Birmingham permet d'accéder au dépôt du service « lignes aériennes » et que les véhicules quittent ce dépôt via la rue de Bonne ;

que, au niveau du dépôt Enghien, les sept accès permettent la circulation des trams ;

qu'il existe trois emplacements de stationnement pour voitures, neuf emplacements pour motos et dix-huit emplacements pour vélos ;

qu'une partie du dépôt Enghien est utilisée par les employés pour le stationnement de manière irrégulière ;

OBJET DE LA DEMANDE

Considérant que la demande vise la démolition complète de l'ensemble du dépôt Bonne/Birmingham implanté rue de Birmingham et rue de Bonne, la reconstruction d'un nouveau dépôt en vue d'étendre le dépôt de trams existant ;

Considérant que la démolition-reconstruction projetée engendre une augmentation de la superficie de plancher de l'ensemble du site, laquelle passe de 16.237,9 m² à 18.996,6 m² ;

Considérant que l'emprise bâtie est réduite, passant de 12.560 m², soit 100 % de la parcelle, à 11.851,8 m² ; qu'une zone non bâtie est dès lors créée ; que le taux d'imperméabilisation passe ainsi de 1 à 0,94 à l'échelle de l'ensemble du terrain ;

Considérant que l'extension projetée permettra de porter la capacité du dépôt de 47 à 56 trams, soit une augmentation de 8 véhicules ;

Considérant que le projet prévoit la prolongation des voies existantes, la réorganisation fonctionnelle du dépôt entre une zone de remisage et une zone d'atelier, ainsi que la création d'une fosse d'entretien, d'un pont roulant et le remplacement du tramwash ;

Considérant que le dépôt existant fera l'objet d'une rénovation partielle, notamment par le remplacement de la couverture de toiture et l'amélioration des équipements techniques et une réorganisation spatiale ;

Considérant que l'extension comprendra un niveau en sous-sol, accessible depuis la rue de Birmingham, destiné à l'aménagement d'un parking de 53 emplacements pour voitures, 9 pour motos et 44 pour vélos ;

Considérant que la superficie brute hors sol du projet s'élève à environ 18.032 m², dont 8.452 m² pour le dépôt existant et le bâtiment administratif et 9.580 m² pour l'extension ;

Considérant que le projet intègre un jardin de pleine terre d'environ 530 m² ainsi que des toitures vertes d'environ 3.343 m² et un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales d'une capacité de 200 m³ ;

MOTIVATION

Dépôt "Enghien"

Considérant qu'en ce qui concerne le bâtiment administratif, situé côté rue d'Enghien et s'étendant sur toute la profondeur de la parcelle, le projet prévoit des modifications d'aménagement intérieur sur les trois niveaux ;

Que la demande porte sur des travaux d'aménagement intérieur au sein du bâtiment administratif du dépôt Enghien ;

Que ces travaux visent à améliorer le fonctionnement interne du site ;

Que la réorganisation des vestiaires permet de scinder les vestiaires hommes et femmes et d'adapter les capacités d'accueil ;

Que le projet prévoit l'agrandissement des bureaux liés au fonctionnement du dépôt ainsi que l'extension de la cafétéria ;

Considérant que l'installation d'un groupe de ventilation, accompagné d'écrans acoustiques, est prévue en toiture du bâtiment ;

Que cette implantation constitue une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, lequel prévoit que les éléments techniques doivent être intégrés dans le volume de la toiture ;

Que, s'agissant de l'impact visuel, le dispositif est implanté en retrait des façades avant et latérales, limitant ainsi sa perceptibilité depuis l'espace public et les parcelles voisines ;

Qu'en égard à ce positionnement en retrait et à son intégration dans la composition générale du volume bâti, l'impact visuel de cet équipement technique apparaît limité.

Que pour atténuer les nuisances sonores engendrées par ces installations, le projet prévoit la mise en place d'écrans acoustiques périphériques d'une hauteur de 3 m ;

Qu'aucune information n'est fournie en ce qui concerne les niveaux sonores attendus ;
Qu'il n'est dès lors pas possible d'évaluer l'incidence de ces installations sur le voisinage, et notamment sur les deux maisons d'habitation situées directement à gauche, rue d'Enghien ;
Qu'il y a dès lors lieu de solliciter la production d'une étude ou note acoustique précisant les niveaux sonores attendus en toiture et en limite de parcelle, et d'éventuellement adapter les dispositifs d'atténuation des bruits en fonction des résultats obtenus ;

Considérant que, au niveau du 3e étage du bâtiment de bureaux, en façade attenante à la cour intérieure du bâtiment situé au 20 rue d'Enghien, deux conduits de ventilation émergent dans le patio étroit situé en limite parcellaire ; que ces conduits sont disposés à l'extérieur de la façade et cheminent à l'air libre sur la toiture plate jusqu'au groupe de ventilation ; que leur implantation à proximité immédiate de la limite parcellaire est de nature à générer un impact visuel négatif et ne garantit pas une intégration satisfaisante dans cet espace contraint ;

Considérant qu'en ce qui concerne le dépôt existant, le projet prévoit le remplacement de la couverture de toiture pour la partie dépôt/atelier par des bacs constitués de deux tôles d'acier et de 10 cm d'isolant ;

Que le remplacement de la couverture isolée implique une augmentation des efforts exercés sur la structure du dépôt ;

Qu'afin de diminuer les contraintes sur celle-ci, le projet prévoit la réalisation de portiques répétés régulièrement dans chacune des travées ;

Que ces portiques permettront également de rassembler et de supporter les techniques suspendues, notamment le système de sprinklage, les caténaires des trams, le système de chauffage par plaques rayonnantes, les chemins de câbles et l'éclairage ;

Considérant que les portiques ne sont pas clairement représentés dans les plans ; qu'il n'est dès lors pas possible d'en évaluer correctement l'impact sur le patrimoine intérieur ;

Que le tramwash existant sera remplacé afin de permettre l'accueil de trams de type T4000, celui-ci n'étant plus conforme aux standards actuels, notamment en matière de gestion des eaux ;

Que le projet prévoit la création de deux fosses d'entretien ;

Qu'il résulte de ce qui précède que les travaux visent à améliorer les performances énergétiques et le fonctionnement du dépôt, tout en veillant à conserver les structures existantes qui présentent un intérêt patrimonial.

Dépôt "Bonne/Birmingham"

Considérant que la partie la plus importante des travaux consiste en la démolition et la reconstruction du dépôt existant « Bonne / Birmingham », implanté le long des rues de Bonne et de Birmingham, afin de permettre l'extension du dépôt « Enghien » ;
que cette extension du dépôt existant dans le nouveau volume est assurée par la mise à niveau de la nouvelle dalle du rez-de-chaussée au même niveau que celui du dépôt existant, permettant ainsi le prolongement des voies de trams dans le nouveau volume ;
que l'objectif principal du projet est l'augmentation de la capacité de remisage des trams ;
que le projet vise à permettre l'accueil de 56 véhicules.

Considérant que le volume principal du nouveau dépôt est couvert par une toiture plate et présente une hauteur de 9,80 m du côté de la rue de Birmingham et de 9,90 m du côté de la

rue de Bonne, hors éléments techniques, alors que la hauteur actuelle du bâtiment existant est de 5,11 m rue de Birmingham et 7,66m rue de Bonne; ;

Que deux volumes secondaires sont implantés en fond de parcelle contre le mur mitoyen avec la parcelle située au n° 57 rue de Birmingham ;

Que ces deux volumes secondaires présentent une hauteur de 8,60 m ;

Que ces deux blocs sont séparés par un espace extérieur en pleine terre d'une superficie de 520 m² ;

Considérant que le projet déroge à l'**article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme**, en ce que l'extension du dépôt dépasse le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et excède de plus de 3 mètres la profondeur du profil mitoyen le moins profond, et ce tant du côté de la rue de Bonne que du côté de la rue de Birmingham ;

Considérant que le projet déroge à l'**article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme**, en ce que la toiture de l'extension du dépôt dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas, au niveau de la rue de Birmingham ;

Considérant que le projet déroge également à l'**article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme**, en ce que plusieurs éléments techniques sont implantés sur la toiture et non intégrés dans le volume de celle-ci;

Considérant que les immeubles mitoyens au nouveau bâtiment, du côté de la rue de Birmingham, sont les immeubles situés aux n° 57 et n° 75, respectivement à droite et à gauche du projet ;

Que la seule rehausse de mur mitoyen concerne le côté gauche rue de Birmingham, soit le mur mitoyen avec le voisin situé au n° 75 ;

Que cette rehausse est de +/- 4,7 m en partie avant et de maximum +/- 7 m en partie arrière ;

Que ce bâtiment voisin est plus bas que la totalité des bâtiments avoisinants ;

Qu'il s'agit d'un dépôt construit sur toute la profondeur de la parcelle et que la rehausse n'aura pas d'impact significatif sur cette parcelle ;

Que le mur mitoyen de l'immeuble situé à droite rue de Birmingham, au n° 57, n'est pas rehaussé et que le projet n'a pas d'impact sur cette parcelle ;

Que, par rapport à l'immeuble mitoyen de droite rue de Birmingham, deux volumes séparés par la zone de cours et jardins sont implantés contre le mur mitoyen ; que la hauteur de ces deux blocs sera inférieure à celle du dépôt principal et limitée afin de ne pas dépasser la hauteur basse du mur mitoyen existant;

Considérant que, du côté de la rue de Bonne, l'unique immeuble mitoyen voisin est situé aux n° 56 à 60, du côté droit du projet, le bâtiment situé à gauche, rue de Bonne, étant le dépôt existant ;

Que le projet prévoit, le long du mitoyen droit rue de Bonne, un retrait d'une largeur de 3 mètres par rapport au mitoyen latéral, et un retrait plus important encore vis-à-vis du mitoyen arrière de la construction située aux n° 56 à 60, afin d'éviter toute rehausse du mur mitoyen existant ;

Qu'il en résulte que l'impact volumétrique de la nouvelle construction du côté de la rue de Bonne est limité et qu'aucune ombre significative supplémentaire n'est générée vers la parcelle voisine située aux n° 56 à 60 ;

Considérant que l'installation d'un groupe de ventilation, accompagné d'écrans acoustiques, est prévue en toiture du bâtiment ;

Que cette implantation constitue une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, lequel prévoit que les éléments techniques doivent être intégrés dans le volume de la toiture ;

Que, s'agissant de l'impact visuel, le dispositif est implanté en retrait des façades avant et latérales, limitant ainsi sa perceptibilité depuis l'espace public et les parcelles voisines ;

Qu'en égard à ce positionnement en retrait important, l'impact visuel de cet équipement technique apparaît limité.

Que pour atténuer les nuisances sonores engendrées par ces installations, le projet prévoit la mise en place d'écrans acoustiques périphériques d'une hauteur de 3 m ;

Qu'aucune information n'est fournie en ce qui concerne les niveaux sonores attendus ;

Qu'il n'est dès lors pas possible d'évaluer l'incidence de ces installations sur le voisinage ;

Qu'il y a dès lors lieu de solliciter la production d'une étude ou note acoustique précisant les niveaux sonores attendus en toiture et en limite de parcelle, et d'éventuellement adapter les dispositifs d'atténuation des bruits en fonction des résultats obtenus.

Considérant que la prescription générale 0.6 du du PRAS impose que, dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent en priorité les qualités végétales des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création de surfaces de pleine terre ;

que le site concerné était, à l'état existant, quasi intégralement bâti et imperméabilisé ;

que le projet prévoit la création d'une surface de pleine terre de 530 m² ;

que l'aménagement projeté d'un jardin intérieur le long du mur mitoyen avec la parcelle située rue de Birmingham est positif ;

qu'un tel aménagement, en contact direct avec un mur mitoyen, est susceptible d'engendrer des risques d'infiltration d'eau vers les constructions voisines, ainsi que des désordres potentiels affectant la pérennité du mur et la stabilité des ouvrages attenants ;

que des dispositions techniques adéquates doivent être prévues, notamment en matière d'étanchéité, de drainage, de gestion des eaux de ruissellement et de protection du mur mitoyen, afin de prévenir toute infiltration ou dégradation ;

qu'il convient de garantir que l'aménagement projeté n'entraîne aucune atteinte à la stabilité des constructions voisines, notamment par la mise en œuvre de dispositifs constructifs appropriés et, le cas échéant, par la réalisation d'une étude technique spécifique ;

Considérant que les ouvertures et fenêtres du bâtiment d'atelier donnant sur le jardin intérieur sont susceptibles d'engendrer des nuisances sonores vers les parcelles voisines ;

qu'il y a lieu de prévoir des mesures adéquates afin de limiter la propagation du bruit ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation de 3.343 m² de toitures végétalisées sur l'extension projetée, constituant une amélioration notable de la situation existante en matière de qualité végétale ;

que 1.446 m² de toitures plates demeurent non végétalisées ;

que la toiture plate longeant l'immeuble sis n° 56-60 rue de Bonne constitue la partie la plus visible depuis les logements voisins et participe directement à la perception paysagère de l'intérieur d'îlot ;

que cette toiture est favorablement orientée ;

qu'une végétalisation de cette toiture contribuerait à renforcer la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot, à améliorer la gestion des eaux pluviales et à participer à la lutte contre les îlots de chaleur urbains ;

qu'un substrat d'épaisseur minimale de 15 cm permettrait d'assurer une végétalisation plus qualitative et pérenne ;

que dès lors qu'il y a lieu, afin d'assurer une pleine conformité qualitative à la prescription générale 0.6 du PRAS, d'imposer la végétalisation de la toiture plate longeant le n° 56-60 rue de Bonne, avec un substrat d'une épaisseur minimale de 15 cm ;

Considérant que le projet est situé dans le périmètre du **Plan d'Aménagement Directeur Heyvaert** ;

qu'il convient d'en examiner la conformité au volet réglementaire ainsi que sa compatibilité avec les objectifs stratégiques ;

que le site est situé en zone générale du PAD ;

que la prescription A.1 du PAD impose un minimum de 25 % de pleine terre uniquement lorsque l'implantation d'un projet est organisée de manière à localiser la zone de cours et jardins ailleurs qu'en fond de parcelle afin de l'aligner sur celles des parcelles voisines ;

qu'en l'espèce, le projet ne recourt pas à une telle organisation morphologique et ne met pas en œuvre le mécanisme spécifique visé par cette disposition ;

que la prescription A.1 n'est dès lors pas d'application ;

que les autres prescriptions particulières du PAD ne trouvent pas à s'appliquer au présent terrain, celui-ci n'étant pas situé dans une zone particulière ;

Considérant que l'immeuble existant, implanté rue de Birmingham, est repris à l'inventaire du patrimoine architectural et participe au caractère industriel du front bâti ;

Que sa démolition, si elle peut se justifier par des nécessités fonctionnelles liées à l'extension et à la modernisation du dépôt, entraîne la disparition d'un bâtiment contribuant à l'identité industrielle du quartier ;

Qu'il y a lieu, dans ce contexte, d'exiger de la nouvelle construction une qualité architecturale et constructive exemplaire, tant en matière de durabilité et de réemploi des matériaux que dans son inscription urbaine ;

Considérant que la façade projetée se compose d'un socle en briques au rez-de-chaussée, percé de baies, et d'un registre supérieur comprenant notamment un mur rideau recouvert d'une résille métallique constituée de pyramides irrégulières ;

Que cette résille métallique constitue un élément saillant continu se développant sur plus des deux tiers de la largeur de la façade et dépassant l'alignement d'environ un mètre ;

Que ce dispositif déroge aux dispositions du RRU, Titre I, article 10, relatives aux éléments en saillie sur la façade à rue, lesquelles limitent notamment l'emprise des éléments saillants à une proportion inférieure aux deux tiers de la largeur de la façade ;

Que l'importance et la continuité de cette saillie renforcent la perception volumétrique du bâtiment, modifient la lecture du front bâti dans l'espace public et réduisent la perception d'ouverture et de dégagement de la rue ;

Que la rue de Birmingham se caractérise par des façades aux volumes simples et aux rythmes réguliers ;

Que la trame dense de la résille métallique introduit un registre formel distinct, sans correspondance directe avec les caractéristiques morphologiques et matérielles des constructions voisines ;

Considérant que, du côté de la rue de Birmingham, le pan de façade situé à droite du dispositif en résille métallique est traité dans une teinte similaire à celle du socle et est percé de baies vitrées disposées de manière irrégulière ;

Que ces percements ne traduisent pas une trame structurelle clairement identifiable ni une organisation fonctionnelle lisible depuis l'espace public ;

Que la composition « plein-vidé » adoptée s'apparente à celle d'un immeuble de logement, alors que le volume concerné abrite principalement une zone de stockage de grande hauteur ;

Que cette organisation des percements, dépourvue de logique fonctionnelle lisible, ne traduit pas de manière explicite les fonctions abritées et ne constitue pas une réponse pertinente aux caractéristiques morphologiques ni à l'expression industrielle du bâtiment ;

Considérant qu'il y a lieu d'imposer une refonte substantielle des nouvelles façades ;

Qu'il convient de supprimer la résille métallique en saillie et tout dispositif dépassant l'alignement, afin de préserver la perception d'ouverture de l'espace public ;

Qu'il y a lieu d'abandonner l'expression actuelle fondée sur une trame irrégulière et des percements aléatoires, et de proposer une composition de façade structurée par une trame régulière, lisible et cohérente avec la fonction industrielle du bâtiment ;

Que cette nouvelle composition devra traduire clairement la nature du volume abrité, notamment la hauteur et la fonction de stockage, sans ambiguïté typologique avec un immeuble résidentiel ;

Qu'il convient d'imposer une matérialité en brique de réemploi issue du bâtiment démoli, utilisée de manière majoritaire et visible en façade, afin d'assurer une continuité matérielle avec le contexte industriel et de répondre aux objectifs de durabilité ;

Que le traitement de façade devra établir un dialogue explicite avec les caractéristiques morphologiques des constructions voisines, notamment par des volumes simples, des rythmes ordonnés ;

Considérant que concernant les façades bordant la cour intérieure, il existe une contradiction entre les plans et la note explicative quant aux matériaux de façade envisagés, ainsi que l'impact visuel potentiel de certains traitements de façade ; Qu'il y a lieu de privilégier la réutilisation des briques issues des démolitions pour des raisons de durabilité ;

Incidences environnementales

Considérant que le projet intègre divers éléments de récupération des eaux pluviales, notamment pour certains sanitaires de l'extension et du tram-wash ;

Considérant qu'une gestion intégrée des eaux pluviales pour l'extension a été intégrée au projet via mise en place de toitures stockantes et d'un massif infiltrant

Vu l'étude acoustique réalisée par la STIB ;

Considérant que celle-ci préconise un certain nombre de mesures structurelles et d'exploitation à mettre en place afin de restreindre la gêne acoustique pour le voisinage lors de l'exploitation du dépôt ;

Que ces mesures devront être mise en œuvre et intégrées aux permis ;

Considérant que les besoins en emplacements de stationnement pour le site (et celui de la gare de l'Ouest) ont été évalués et que le parking prévu devrait y pourvoir ;

Considérant qu'une activité de réparation ponctuelle de trams via mise en peinture par aérosols pourrait être réalisée sur site ;

Qu'il y a lieu de prévoir (comme proposé par la STIB) un système mobile de filtration de l'air à charbon mis en place lors de la mise en peinture ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre des mesures visant à éviter toute pollution des eaux/du sol lors de l'entretien des trams ;

Que les sterfputs présents dans les fosses existantes devront à cette fin être condamnés ;

Considérant que l'implantation de la cheminée liée aux installations techniques (ventilation, sprinklage, groupe électrogène), contre la limite parcellaire avec le bien situé rue de Birmingham 57, ainsi que l'absence de précision quant à la position des orifices de rejet d'air, sont susceptibles de générer des nuisances ; qu'il y a lieu de mieux évaluer les impacts potentiels de ces dispositifs et de prévoir, le cas échéant, l'éloignement des orifices de rejet afin d'en limiter les effets ;

DECIDE :

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

- Clarifier le calcul de l'ensemble des superficies de planchers et mettre en cohérence le cadre VII du formulaire avec les tableaux annexes;

- Revoir substantiellement la composition des façades nouvelles le long de la rue de Birmingham et de la rue de Bonne afin :
 - o de supprimer la résille métallique en saillie dépassant l’alignement ;
 - o d’abandonner la trame irrégulière et les percements aléatoires ;
 - o de proposer une trame régulière, lisible et cohérente avec la fonction
 - o de prévoir une matérialité majoritaire en briques de réemploi, issues du bâtiment démolì, mise en œuvre de manière visible et qualitative en façade (avec justificatif de filière, quantité mobilisable et principe de mise en œuvre);
- Privilégier, pour les façades bordant la cour intérieure, la réutilisation des briques issues des démolition ;
- Prévoir, pour l’aménagement du jardin intérieur en contact avec le mur mitoyen, des dispositions techniques adéquates en matière d’étanchéité, de drainage, de gestion des eaux de ruissellement et de protection du mur, afin de prévenir toute infiltration et garantir la stabilité des constructions voisines, le cas échéant sur la base d’une étude technique spécifique ;
- Prévoir des mesures adéquates afin de limiter les nuisances sonores générées par les ouvertures et fenêtres du bâtiment d’atelier donnant sur le jardin intérieur, notamment par un traitement approprié des baies et des dispositions d’exploitation adaptées ;
- Représenter en plans et coupes, de manière claire et complète les portiques projetés dans le dépôt existant, en précisant leur implantation, leurs dimensions, leur structure et leurs matériaux, afin de permettre l’évaluation de leur impact sur le patrimoine intérieur ;
- Démontrer que le projet réponds aux objectifs du PAD Heyvaert ;
- Prévoir des dispositifs anti-vibrations sous les rails dans le dépôt afin de respecter les valeurs seuils de la convention entre la RBC et la STIB relative aux bruit et vibrations du 22/04/2024 ;
- Mettre en œuvre les mesures structurelles et d’exploitation préconisées par l’étude acoustique et/ou proposées par la STIB dont notamment :
 - o Prévoir un « tour en fosse nouvelle génération » moins bruyant, située en arrière du dépôt comme préconisé dans l’étude acoustique
 - o Mettre en place une cloison acoustique qui sépare le dépôt en deux parties
 - o Remplacer le système d’annonces (public adress) en vue de diminuer le niveau sonore des annonces.
 - o Prévoir la fermeture systématique des portes une fois les véhicules sur le réseau et durant l’utilisation du tour en fosse ou de tram-wash
 - o Connecter la nouvelle installation sur le réseau d’air comprimé centralisé du bâtiment (cf. : compresseurs en sous-sol).
- Prévoir un système mobile de filtration de l’air à charbon mis en place lors de la mise en peinture ponctuelle ;
- Condamner les sterfputs présents dans les fosses existantes ;

- Prévoir l'implantation et l'orientation des orifices de rejet d'air de manière à limiter les nuisances, en les éloignant, le cas échéant, de la limite parcellaire avec le bien situé rue de Birmingham 57 et en tenant compte des conditions de dispersion de l'air ;
- Intégrer les conduits de ventilation à l'intérieur du volume bâti ou prévoir une solution alternative assurant leur intégration architecturale, au niveau du 3e étage, en façade attenante à la cour intérieure du bâtiment situé au 20 rue d'Enghien, afin de limiter leur impact visuel depuis les parcelles voisines ;
- Produire, avant la mise en service des installations techniques en toiture, une note acoustique précisant les niveaux sonores attendus en toiture et en limite de parcelle, et adapter, le cas échéant, les dispositifs d'atténuation afin de garantir l'absence de nuisance pour le voisinage ;
- Respecter l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 18/04/2025 ;
- Respecter l'avis conditionnel de la Commission de Sécurité ASTRID du 28/01/2025 ;

SIGNATURES

DELEGUES

URBAN BRUSSELS

Nicolas
Pauwels
(Signature)

Digitally signed by Nicolas Pauwels (Signature)
DN: cn=Nicolas Pauwels, o=Urban Brussels
Reason: I am the author of this document
Date: 2026.03.19 13:18:12+01'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.3.0

MONUMENTS ET SITES

Nico
Deswaef
(Signature)

Digitally signed by Nico Deswaef
(Signature)
DN: C=BE, CN=Nico Deswaef
(Signature), GN=Nico, SN=Deswaef,
serialNumber=89102339578
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.03.19 13:18:12+01'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.3.0

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Colette Fort
(Signature)

Digitally signed by
Colette Fort
(Signature)
Date: 2026.03.19
11:08:42 +01'00'

ADMINISTRATION COMMUNALE



