

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38476

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 25/06/2024

9. Dossier PU-38476 - sk

DEMANDEUR

Monsieur Haj Mohamed Hichou

LIEU

RUE DE L'INTENDANT 229

OBJET

Art.126: régulariser l'extension arrière d'un immeuble sur 3 étages et la modification de la façade avant ainsi que changer de destination un commerce (rdc avant) en profession libérale, un atelier (rdc arrière) et des combles en logement (passant de 3 à 5 unités)

ZONE AU PRAS

zone d'habitation - zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

ENQUETE PUBLIQUE

du 04/06/2024 au 18/06/2024 – 0 courrier

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- 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 - hauteur)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;

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

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

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

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

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite, suivant l'article 126/1 du CoBAT, par Monsieur Haj Mohamed HICHOU pour régulariser l'extension arrière d'un immeuble sur 3 étages et la modification de la façade avant ainsi que changer de destination un commerce (rdc avant) en profession libérale, un atelier (rdc arrière) et des combles en logement (passant de 3 à 5 unités), modifiant la demande initiale portant sur la régularisation de l'extension arrière d'un immeuble sur 3 étages et de la modification de la façade avant ainsi que le changement de destination d'un commerce (avant), d'un atelier (arrière) et des combles en logement (passant de 3 à 6 unités), **rue de l'Intendant 229** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/04/2023 au 25/04/2023 et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

Vu l'avis DEFAVORABLE UNANIME de la commission de concertation en date du 28/04/2023 sur la demande initiale portant sur « la régularisation de l'extension arrière d'un immeuble sur 3 étages et de la modification de la façade avant ainsi que le changement de destination d'un commerce (avant), d'un atelier (arrière) et des combles en logement (passant de 3 à 6 unités) » et dont la teneur suit :

« Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 30/03/2023 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-18177, délivré en date du 19/08/1932, pour la construction d'un immeuble ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de l'extension arrière d'un immeuble sur 3 étages et de la modification de la façade avant ainsi que le changement de destination d'un commerce (avant), d'un atelier (arrière) et des combles en logement (passant de 3 à 6 unités) ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble commercial de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, trois étages, un niveau de combles, un sous-sol et un volume construit en fond de parcelle ; qu'il s'étend sur une surface légale exploitable de 475m² et qu'il est officiellement occupé par une activité commerciale, liée à un atelier arrière, sur le rez-de-chaussée ainsi que par trois logements aux étages ; que les combles sont reconnus, d'après des renseignements urbanistiques établis en octobre 2022, comme surface non habitable ;

Considérant que la demande projette, d'abord, la régularisation d'un petit volume construit à l'arrière de la cage d'escalier principale, sur trois niveaux, qui n'apparaît pas tel quel sur les plans d'archive ; que celui-ci a été légèrement agrandi par rapport au balcon/WC repris sur le PU-18177 et qu'il permet l'aménagement des sanitaires pour chacun des trois logements existants (+1/+2/+3) ; qu'il ne déroge à aucun article du RRU et qu'il n'impacte directement aucun voisin direct ; que cette partie de la demande pourrait, dans le cadre d'un projet global qualitatif, être acceptable ;

Considérant que le projet vise ensuite à transformer les surfaces du commerce, de l'atelier et des combles en logement ; que cela augmente la situation légale de trois unités pour un total de six logements dans l'immeuble ; que l'ensemble des unités proposées sont de type studio ou 1-chambre ; que la proposition ne s'accorde pas avec la plus grande partie de la population molenbeekoise, composée de familles ; que le Collège communal et la Région encouragent aussi toujours le maintien d'une certaine mixité au sein des projets et un minimum de 20% de logements 3-chambres ou plus ;

Considérant que le logement sous combles ne s'organise que sur une configuration de deux pièces en enfilade ; que, si le volume un peu atypique existe déjà sur les plans d'archive, le PU-18177 n'y reprend qu'un ensemble de chambres accessoires et grenier ; que la surface disponible n'apparaît pas suffisamment qualitative pour l'aménagement d'un logement supplémentaire et que la commission de concertation encourage davantage à un regroupement avec le 3^e étage pour la création d'un duplex ;

Considérant que l'aménagement des deux logements du rez-de-chaussée nécessite également la suppression de la surface commerciale et de l'atelier ; que cette partie de la demande va à l'encontre de la politique communale qui tend à préserver et soutenir les activités économiques sur son territoire ; que la situation, la surface disponible, la façade encore existante et la liaison du commerce avant à un atelier arrière sont autant d'éléments positifs pour le bon fonctionnement d'une activité ; que cette suppression n'est dès lors pas justifiée ;

Considérant ensuite qu'une distance de 5 m seulement sépare aussi le bâtiment principal de la construction arrière ; que, si le projet prévoit positivement de rouvrir la cour à l'air libre, cette distance ne permet réalistement pas de faire cohabiter deux logements avec l'intimité nécessaire pour chacun ; Considérant que cet espace extérieur apparaît ouvert et partiellement végétalisé sur les plans d'archives (PU-18177) ; que la tôle translucide visible sur les photos fournies dans le dossier ne participe pas, selon la prescription 0.6 du PRAS, à une amélioration végétale et paysagère de l'intérieur d'îlot ; que la situation actuelle de fait n'est en aucun cas acceptable ;

Considérant que le patio créé pour un apport de lumière complémentaire dans le studio arrière ne peut être considéré, suivant la prescription 0.6 du PRAS, comme une amélioration significative de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que les plans reprennent ensuite une annotation de « toiture à végétaliser » pour le volume arrière ; que l'intention s'affiche visuellement positive pour le voisinage et pour la biodiversité en ville mais que les coupes ne reprennent aucun détail technique réaliste de composition ; que la surface disponible devrait au moins permettre l'installation d'une végétation semi-intensive, nécessitant au minimum 20 cm de terre ;

Considérant qu'en terme de locaux communs, selon les art.16-17-18 du Titre II du RRU, le projet ne prévoit aucun local pour la stockage des poubelles ou le matériel d'entretien ; que l'entrée cochère ne peut non plus être considérée comme un local vélos valable ; que son encombrement ne permet regrettamment plus un accès aisé du volume situé en fond de parcelle ;

Considérant que le dessin du sous-sol ne reprend aussi, contrairement à l'art.3 du Titre II du RRU, que cinq caves privatives pour les six logements projetés ;

Considérant que, au niveau de la façade avant, les menuiseries actuelles ne respectent plus le dessin d'origine ; que la demande tente d'en régulariser la situation de fait ; que ni les nouvelles divisions, ni le PVC installé ne participent toutefois à un embellissement du bâtiment ; que le bien se situe pourtant en ZICHEE et qu'une attention toute particulière se doit d'être portée à la façade donnant sur l'espace public ; que cette partie de la demande n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que seul le niveau du rez-de-chaussée dispose encore de ses éléments d'origine en bois ; que à la fois la porte cochère et la devanture commerciale doivent être soigneusement préservées ; que cette dernière justifie d'autant plus l'inadaptabilité d'un logement, aménagé à l'arrière d'une vitrine avec accès direct depuis la rue ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que Bruxelles Environnement ajoute les points suivants :

Eau

Considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;

Nature

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

Considérant que le pavement en béton prévu au niveau de la cour pourrait être relocalisé au-dessus de la citerne de récupération des eaux pluviales afin de maximiser la superficie de pleine-terre projetée ; Considérant la présence de plusieurs espèces d'oiseaux à proximité du site (Rougequeue noir, Martinet noir et Moineau domestique) ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;

Considérant que la modification des façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Mobilité

Considérant que le projet se trouve en zone A sur le plan d'accessibilité des transports en commun du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;

Considérant que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés ;

Vélos

Considérant que le type de support vélos n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y a lieu de le préciser. (Le support doit permettre l'attache du cadre et de la roue avant du vélo. Les systèmes de type pince-roues sont à proscrire) ;

Considérant que les aménagements vélo ne répondent pas aux besoins pour une utilisation régulière et pratique ;

DECIDE :

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

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 23/05/2024 ;

Considérant que l'art.126/1 du COBAT prévoit l'introduction de plans modificatifs visant à répondre aux objections suscitées préalablement par le projet initial ;

Considérant que, suite à l'introduction des plans modificatifs selon l'art.126/1 du CoBAT, l'objet de la demande initiale est modifié en « régulariser l'extension arrière d'un immeuble sur 3 étages et la modification de la façade avant ainsi que changer de destination un commerce (rdc avant) en profession libérale, un atelier (rdc arrière) et des combles en logement (passant de 3 à 5 unités) » ;

Considérant que cette nouvelle demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 04/06/2024 au 18/06/2024** et à l'avis de la commission de concertation 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 - hauteur)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
 - o Titre I, art.4 – profondeur de la construction
 - o Titre I, art.6 – toiture, hauteur
 - o Titre II, art.16-17-18 – locaux communs ;

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

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 23/05/2024 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-18177, délivré en date du 19/08/1932, pour la construction d'un immeuble ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la demande porte sur régulariser l'extension arrière d'un immeuble sur 3 étages et la modification de la façade avant ainsi que changer de destination un commerce (rdc avant) en profession libérale, un atelier (rdc arrière) et des combles en logement (passant de 3 à 5 unités) ;

Considérant que le bien se présente toujours sous la forme d'un immeuble commercial de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, trois étages, un niveau de combles, un sous-sol et un volume construit en fond de parcelle ; qu'il s'étend sur une surface légale exploitable de 475m² et qu'il est officiellement occupé par une activité commerciale, liée à un atelier arrière, sur le rez-de-chaussée ainsi que par trois logements aux étages ; que les combles sont reconnus, d'après des renseignements urbanistiques établis en octobre 2022, comme surface non habitable ;

Considérant que la nouvelle demande continue, d'abord, de projeter la régularisation d'un petit volume construit à l'arrière de la cage d'escalier principale, sur trois niveaux, qui n'apparaît pas tel quel sur les plans d'archives ; que celui-ci a été légèrement agrandi par rapport au balcon/WC d'origine (PU-18177) et qu'il permet l'aménagement des sanitaires pour chacun des trois logements existants (+1/+2/+3) ; qu'il ne déroge à aucun article du RRU et qu'il n'impacte directement aucun voisin proche ; que cette partie de la demande est acceptable ;

Considérant que cette partie de la demande supprime quand même l'accès, pour chaque unité, à un espace extérieur privatif ; que ceux-ci sont pourtant toujours reconnus comme une plus-value pour les logements en ville et que l'architecture du bien permet d'installer facilement des balcons, dans l'empreinte du volume existant et sans impact pour les voisins, dans le prolongement de ces salles de bain ; qu'il y a dès lors lieu d'améliorer encore le projet en assurant la création d'une petite terrasse arrière, pour chaque unité, en connexion avec la chambre et jusqu'à l'alignement de la façade ;

Considérant que le projet prévoit ensuite une proposition différente de réaménagement pour le rez-de-chaussée ; que celle-ci tente, en préservant une activité (profession libérale) pour la partie avant du bien, de répondre aux exigences du collège et de la commission de concertation ; qu'elle permet également de rester positivement cohérente avec la vitrine d'origine, renseignée comme encore existante, sur la façade principale ; que, organisée sur les deux premières pièces de l'enfilade, la nouvelle profession libérale profite d'une entrée spécifique depuis l'entrée cochère, d'un sanitaire, une réserve et un espace d'attente en plus de son local principal à rue ; que cette partie de la demande apparaît acceptable ;

Considérant par contre que le reste du rez-de-chaussée est, une nouvelle fois, consacré à l'aménagement d'un nouveau logement ; que le projet tente de résoudre la problématique des vis-à-vis, dû à la faible distance (5m) qui sépare le bâtiment principal de son volume arrière, en incluant la cour existante dans le logement ; que l'accès de cet appartement se fait dès lors par un cloisonnement partiel de l'entrée cochère, profitant ainsi, aussi, de la 3^e pièce arrière du bâtiment avant pour l'aménagement d'une chambre ;

Considérant que cette option implique l'ajout d'un volume de liaison entre les deux bâtiments ; que ce dernier empiète sur la cour et déroge aux art.4 et 6 du Titre II du RRU ; qu'il ne s'intègre pas non plus dans la prescription 0.6 du PRAS pour une amélioration végétale et paysagère des intérieurs d'îlot ; que cette partie de la demande ne s'affiche pas acceptable ;

Considérant que, au niveau de son aménagement intérieur, le logement du rez-de-chaussée arrière continue de fonctionner comme un studio ouvert dans le volume d'atelier ; qu'il s'organise toujours autour d'un patio nouvellement créé mais qui n'est pas jugé suffisamment qualitatif en termes d'amélioration végétale et paysagère pour l'intérieur d'îlot ; que la scission et le fonctionnement des chambres ne permet pas non plus d'imaginer une occupation agréable de ce logement par une famille ;

Considérant que le projet ne prévoit pas encore non plus, selon l'art.17 du Titre II du RRU, de local pour le rangement des vélos et poussettes ; qu'une ancienne entrée cochère, servant l'accessibilité des différentes occupations du bien, ne peut être considérée comme un espace suffisamment qualitatif et/ou sécurisé pour les vélos/poussettes ;

Considérant que la commission de concertation ne juge pas, pour l'ensemble des éléments décrits ci-dessus, la proposition du rez-de-chaussée acceptable ; que, si une unité de logement supplémentaire peut éventuellement être accordée dans le volume arrière, celle-ci devra s'aménager sans impact volumétrique sur la cour et moyennant la création d'un local vélos/poussettes dans la 3^e pièce du bâtiment avant ; qu'il y a lieu aussi de lui faire respecter au mieux le Titre II du RRU, notamment au niveau de l'éclairage naturel, dans la mesure du possible sans création de patio ;

Considérant que, en ce qui concerne le nouveau logement « studio » proposé dans les combles, la commission de concertation regrette un manque de considération pour les remarques émises dans son précédent avis ; que la proposition ne tend pas à une diversification des typologies ; que le collège défend pourtant toujours une conservation/création de minimum 20% de grands logements (3-chambres et plus) pour chaque projet ; que les logements sous combles ne sont, non plus, jamais favorisés et qu'un accès au 4^e étage (ou plus) nécessite, d'après l'art.15 du Titre II du RRU, l'installation d'un ascenseur ; qu'une augmentation de deux petites unités pour le bien n'est, enfin, pas souhaitable et qu'il y a davantage lieu de prévoir la réunion des combles avec le 3^e étage, par une privatisation de la cage d'escalier principale, pour la création d'un duplex ;

Considérant que les bâtiments voisins existants permettent même l'aménagement potentiel d'une terrasse sur la toiture du 3^e étage ; que celles-ci sont toujours un plus pour un logement en ville et d'autant plus pour une unité familiale ; qu'il y a dès lors lieu d'en étudier la possibilité, pour un strict accès extérieur, suivant un respect du RRU et des vues et du code civil ;

Considérant que le plan de sous-sol reprend, ensuite, cinq caves privatives ; que, dans le projet, cela représente un espace de rangement pour chaque logement ; que la profession libérale profite de sa petite réserve en interne ; que, d'après les art.16 et 18 du Titre II du RRU, un local pour le matériel d'entretien et un autre pour le stockage des poubelles doivent également être prévus ; qu'il y a dès lors lieu de revoir le projet en conséquence ;

Considérant que, en termes d'amélioration végétale et paysagère de l'intérieur d'îlot, le projet ne peut non plus être jugé comme satisfaisant ; que, pareillement à la première version du projet, des toitures végétales sont renseignées en plan mais que, aucun détail n'apparaissant en coupe, elles ne peuvent être considérées comme réalistes ; qu'une transformation de l'atelier en logement en justifie pourtant une amélioration significative et qu'il y a dès lors lieu de fournir une coupe détaillée, ainsi qu'un rapport en stabilité et les détails techniques nécessaires à l'installation d'une toiture végétale semi-intensive sur le volume arrière ;

Considérant que la cour manque également d'ambition en termes de perméabilité ; que le PU-18177 se limite à une surface de +/- 50% plantée mais que la suppression de l'atelier, et donc du charroi lourd, en fond de parcelle justifie aussi une amélioration de cette zone ; qu'il y a dès lors lieu d'y prévoir une complète surface plantée en pleine terre, avec seulement un passage limité et justement dimensionné pour le logement ;

Considérant qu'il y a également lieu de réhabiliter l'ancienne citerne pour une récupération et une réutilisation des eaux de pluie dans le bâtiment ;

Considérant enfin que la nouvelle proposition pour la façade avant ne respecte non plus pas les remarques déjà émises ; que ni la corniche en PVC, ni la division des châssis, ni le matériau PVC ne sont acceptables en ZICHEE ; qu'il y a dès lors lieu de se rapprocher davantage de la situation d'origine en reprenant un ensemble de menuiseries en bois et une division principale conforme au PU-18177 ;

Considérant par contre que le dessin préserve positivement les éléments encore existants du rez-de-chaussée (porte cochère + vitrine) ; que la vue du bâtiment disponible sur google (2023) ne les

renseigne toutefois plus en place ; que la commission de concertation juge dès lors la proposition de remettre un châssis complètement identique à la situation d'origine, à l'ancienne, comme positive ;
Considérant qu'une descente d'eau de pluie apparente n'est en général pas un élément autorisé sur la façade avant ; que celle-ci apparait toutefois déjà sur le dessin du PU-18177 et qu'elle reste donc tolérable ;

Considérant que la commission de concertation regrette, dans son ensemble, le manque de prise en considération du premier avis émis ; que ni la qualité des logements, ni la qualité des dessins (toitures végétales, etc.), ni celle des locaux communs ne suivent les remarques précédemment communiquées ; que les conditions posées par la commission de concertation n'en sont que plus conséquentes ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

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

Article 1

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- assurer la création d'une terrasse, pour chaque unité, dans le prolongement de la salle de bain, en connexion avec la chambre et jusqu'à l'alignement de la façade arrière ;
- revoir le plan complet du rez-de-chaussée pour l'aménagement d'un studio, dans la mesure du possible sans patio, dans le volume arrière d'atelier en respectant au mieux le Titre II du RRU, notamment au niveau de l'éclairage naturel ;
- préserver ouverte la cour existante ;
- créer d'un local vélos/poussettes dans la 3^e pièce du bâtiment avant ;
- prévoir la réunion des combles avec le 3^e étage, par une privatisation de la cage d'escalier principale, pour la création d'un grand logement en duplex ;
- étudier la possibilité d'aménager une terrasse pour le duplex, accessible depuis les combles et suivant un respect des vues et du code civil, incluant la création d'une lucarne strictement dimensionnée pour un accès extérieur et conforme au RRU ;
- revoir l'aménagement du sous-sol pour assurer une cave par logement ainsi qu'un local poubelles et un local pour le matériel d'entretien ;
- fournir une coupe détaillée, un rapport en stabilité et les détails techniques nécessaires à l'installation d'une toiture végétale semi-intensive sur le volume arrière ;
- revoir l'aménagement de la cour pour y prévoir une complète surface perméable, plantée en pleine terre, avec seulement un passage limité et justement dimensionné pour le logement ;
- confirmer la récupération et fournir le détail de réutilisation des eaux de pluie dans le bâtiment ;
- revoir le dessin de la façade avant pour se rapprocher davantage de la situation d'origine en reprenant un ensemble de menuiseries (corniche + châssis) en bois et une division principale conforme au PU-18177 ;

Article 2

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

- Assurer une reproduction complètement identique de la vitrine d'origine pour le rez-de-chaussée de la façade avant ;

- Veiller à une récupération des eaux de pluie, via la citerne existante, au maximum de sa capacité ;

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 (modification du compartimentage) ;

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

