

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38849

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/05/2025

4. Dossier PU-38849 - sk

DEMANDEUR

Mister Lego - Monsieur Jeremy HECHT

LIEU

RUE MONTAGNE AUX ANGES 35

OBJET

ART.126: la transformation d'un site industriel par la rénovation d'une maison unifamiliale à front de rue et la division des surfaces d'activité productive (507m²) en 3 unités d'atelier, dont 2 avec logement accessoire (passant de 1 à 3 logements)

ZONE AU PRAS

zone mixte - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – PPAS Léopold II A (36) – inventaire du patrimoine architectural – CRU « Autour de Simonis »

ENQUETE PUBLIQUE

du 06/05/2025 au 20/05/2025 – 0 courrier

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- 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, suivant l'article 126/1 du CoBAT, par Mister Lego, représentée par Monsieur Jeremy HECHT, pour la transformation d'un site industriel par la rénovation d'une maison unifamiliale à front de rue et la division des surfaces d'activité productive (507m²) en 3 unités d'atelier, dont 2 avec logement accessoire (passant de 1 à 3 logements), modifiant la demande initiale portant sur la transformation d'un site industriel par la rénovation d'une maison unifamiliale, le maintien partiel de l'activité productive (146m²), le changement de destination des étages du bâtiment arrière en deux logements, incluant un évidement partiel du volume, et une revalorisation végétale de l'intérieur d'îlot (passant de 1 à 3 logements), **Rue Montagne aux Anges 35**;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/08/2024 au 10/09/2024 et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

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 17/09/2024 sur la demande initiale portant sur « la transformation d'un site industriel par la rénovation d'une maison unifamiliale, le maintien partiel de l'activité productive (146m²), le changement de destination des étages du bâtiment arrière en deux logements, incluant un évidement partiel du volume, et une revalorisation végétale de l'intérieur d'îlot (passant de 1 à 3 logements) » et dont la teneur suit :

« Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 28/08/2024 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-21585, délivré en date du 29/03/1940, pour la construction d'une passerelle au-dessus d'une partie de la cour ;

Vu le permis d'urbanisme PU-29601, délivré en date du 10/08/1967, pour la construction d'une toiture en plastique ;

Vu le permis d'environnement PE-18584, introduit en 1952, pour un atelier d'apprêtage de fourrures ;

Vu le permis d'environnement PE-21398, introduit en 1965, pour un atelier d'apprêtage de fourrures ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du PPAS Léopold II A (36), approuvé en date du 23/01/1992 et qu'il est également repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural et dans les limites du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » ;

Considérant que la demande porte sur la transformation d'un site industriel par la rénovation d'une maison unifamiliale, le maintien partiel de l'activité productive (146m²), le changement de destination des étages du bâtiment arrière en deux logements, incluant un évidement partiel du volume, et une revalorisation végétale de l'intérieur d'îlot (passant de 1 à 3 logements) ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un ensemble industriel, se composant d'un immeuble d'habitation à rue, lié à un bâtiment productif en intérieur d'îlot ; que chacune des deux constructions présente un gabarit de rez-de-chaussée, un étage et une toiture en pente ; que l'ensemble s'étend sur une surface de 744m² avec la particularité, dû à une situation d'angle, d'un très petit développement de façade à rue ;

Considérant que le projet vise à une réhabilitation complète du site ; qu'il repart du volume existant malgré que celui-ci déroge aux prescriptions du PPAS Léopold II A (36) en vigueur pour la zone qui limite le volume arrière à une possibilité d'unique rez-de-chaussée ; que chaque projet touchant à l'une des parcelles concernées se conforment normalement aux exigences posées ; que le bien est toutefois aussi repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural et que sa typologie industrielle caractérise la commune de Molenbeek ; que la dérogation du PPAS, pour préservation du volume existant, peut dès lors être envisagée dans le cadre d'un projet qualitatif ;

Considérant que la première partie de la demande prévoit le réaménagement d'un logement dans l'immeuble avant ; que, contrairement aux Renseignements Urbanistiques établis dernièrement par la commune (2024), la trace d'une habitation apparaît sur des plans d'archives (PE-18584) et que les photos fournies dans le dossier confirme encore sa récente existence ; que les plans y reprennent un garage privatif au rez-de-chaussée, des pièces de vie au 1^{er} étage et deux chambres sous toiture ; que la proposition inclue une légère diminution du volume au niveau de la cour, la création d'une terrasse

(7m²) sur toiture plate au droit de la cuisine et un élargissement de plusieurs baies en toiture et vers l'intérieur d'îlot ; que l'ensemble respecte le Titre II du RRU et que cette partie de la demande apparaît dès lors positive ;

Considérant ensuite que le projet prévoit aussi une plus lourde intervention sur le bâtiment arrière ; qu'il envisage, sur la même idée que le n°33, un évidement partiel du volume sur les deux étages supérieurs (26m²/étage) de manière à créer des espaces extérieurs et favoriser un apport de lumière ; qu'il propose ainsi la création de deux logements, chacun restant lié à une surface d'atelier privatif (22m²) ;

Considérant que l'évidement est malheureusement réencombré d'une structure métallique et d'un escalier imposés par le SIAMU pour l'évacuation des surfaces d'atelier créées en fond de parcelle ; que cela induit une possible circulation, du bruit et une superposition des terrasses allant à l'encontre de l'effet recherché ; que ce choix entraîne également une double circulation dans le bien, rendant confus les flux de distribution ; que cette partie de la demande n'apparaît que peu favorable ;

Considérant que l'accès des ateliers arrière ne peut non plus être jugé comme facile ou fluide ; que, au vu de leur configuration, il ne peuvent fonctionner que dépendamment du logement et que la commission de concertation s'inquiète de leur activation ; qu'un risque important se pose pour une transformation de ces espaces en stockage ou autre ;

Considérant que le rez-de-chaussée est davantage préservé en surface d'atelier « actif », de type activité productive ; que son accès se fait directement depuis la cour, via une double porte existante ; que, jumelé avec le sous-sol, cela représente une surface de 188m² maintenus (par rapport au 670m² d'origine) ; que la connexion via un grand puits de lumière permet un éclairage partiel de l'étage enterré mais que la circulation entre les deux espaces n'est, de nouveau, pas jugée très fluide ;

Considérant que le sous-sol n'expose aussi qu'une hauteur sous-plafond de 2m23 qui n'apparaît pas vraiment idéale ou suffisante pour l'exploitation confortable d'une activité ; que cette partie de la surface préservée ne peut être comparée aux surfaces sacrifiées des étages au profit des logements ;

Considérant qu'en termes de programme, les deux logements présentent une typologie de 3-chambres au 1^{er} étage et 2-chambres sous combles ; que la commission de concertation regrette un manque d'espace/hall d'entrée, une très petite cuisine (<8m²) et des sanitaires réduits (une seule salle de bain et un seul WC) pour la grande unité ; que les logements aménagés complètement sous pente ne sont normalement pas non plus favorisés ;

Considérant que leur accès peut également être jugé peu qualitatif ; que la multiplication des marches et des portes depuis la cour ne permet pas de créer une circulation claire ; que l'installation d'un escalier de type « quart-tournant » n'est pas jugé idéal pour la desserte de nouveaux logements ;

Considérant que, si chaque logement profite positivement d'une cave privative au sous-sol, ni le local poubelles, ni le local vélos ne peuvent être considérés comme facilement accessibles ; qu'aucune poussette ou vélo-cargo n'auront non plus la possibilité d'être rangés facilement ; que les locaux communs manquent dès lors de fonctionnalité et que cela déroge aux art.16 et 17 du Titre II du RRU ;

Considérant que le projet n'offre pas non plus de solution en ce qui concerne le parking voiture, conformément à l'art.6 du Titre VIII du RRU, pour les deux nouveaux logements ;

Considérant ensuite que, si l'intervention s'affiche comme une amélioration pour le site lui-même, l'évidement proposé ne peut être considérée comme une réelle plus-value, selon la prescription 0.6 du PRAS, pour les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ; qu'une réflexion identique peut être appliquée à la cour intermédiaire ;

Considérant ensuite que Bruxelles Environnement regrette aussi, comme pour le n°33, un manque d'ambition en ce qui concerne la récupération des eaux de pluie ; qu'il souligne aussi une végétalisation insuffisante de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le demandeur confirme par contre l'absence positive de pollution dans la sol ; qu'un rapport confirmé par BE devrait se joindre à la demande ;

Considérant que, en ce qui concerne enfin les finitions, la légende des matériaux reprend un ensemble acceptable de menuiseries en bois pour la façade donnant sur l'espace public ; que ni des châssis/portes en PVC, ni un enduit sur isolant, proposés pour l'intérieur d'îlot, ne sont par contre jugés suffisamment qualitatifs pour un bâtiment repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que le patrimoine encourage également plutôt au maintien d'une double porte en bois comme accès principal du site ;

Considérant que, de manière globale, la quantité de surfaces dédiée au logement apparaît trop importante par rapport à celles maintenues pour l'activité ; que, contrairement à la politique défendue par la commune pour la préservation des surfaces actives sur son territoire, l'atelier ne devient plus qu'accessoire à l'habitation ; que cela ne s'accorde pas non plus avec la couleur « rose » reprise pour le bien dans le PPAS, encourageant les affectations autre que l'habitation ; que les logements proposés ne fonctionnent pas non plus de manière optimale et que le bien est, de nouveau, repris la liste du patrimoine architectural et dont l'occupation participe également à sa valeur architecturale ;

Considérant que le demandeur rebondit sur une possible modification du programme qui maintienne des surfaces d'atelier plus importantes, jumelées à des logements accessoires ; qu'il décrit une demande bien présente, sur le marché, du milieu artistique ; que l'ensemble de la commission de concertation encourage à porter plus loin cette éventuelle réflexion ;

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

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 **17/01/2025** ;

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 « la transformation d'un site industriel par la rénovation d'une maison unifamiliale à front de rue et la division des surfaces d'activité productive (507m²) en 3 unités d'atelier, dont 2 avec logement accessoire (passant de 1 à 3 logements) » ;

Considérant que cette nouvelle demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 06/05/2025 au 20/05/2025** 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 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

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

- plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne le volume ;
- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
 - Titre II, art.17 – local vélos/poussettes
 - Titre II, art.18 – local entretien
 - Titre VIII, art.6 – stationnement ;

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 21/05/2025 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-21585, délivré en date du 29/03/1940, pour la construction d'une passerelle au-dessus d'une partie de la cour ;

Vu le permis d'urbanisme PU-29601, délivré en date du 10/08/1967, pour la construction d'une toiture en plastique ;

Vu le permis d'environnement PE-18584, introduit en 1952, pour un atelier d'apprêtage de fourrures ;

Vu le permis d'environnement PE-21398, introduit en 1965, pour un atelier d'apprêtage de fourrures ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du PPAS Léopold II A (36), approuvé en date du 23/01/1992 et qu'il est également repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural et dans les limites du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » ;

Considérant que la demande porte sur la transformation d'un site industriel par la rénovation d'une maison unifamiliale à front de rue et la division des surfaces d'activité productive (507m²) en 3 unités d'atelier, dont 2 avec logement accessoire (passant de 1 à 3 logements) ;

Considérant que le bien se présente toujours sous la forme d'un ensemble industriel, se composant d'un immeuble d'habitation à rue, lié à un bâtiment productif en intérieur d'îlot ; que chacune des deux constructions présente un gabarit de rez-de-chaussée, un étage et une toiture en pente ; que l'ensemble s'étend sur une surface de 744m² avec la particularité, dû à une situation d'angle, d'un très petit développement de façade à rue ;

Considérant que le nouveau projet vise toujours à une réhabilitation complète du site ; que, contrairement à la précédente version, il envisage de maintenir l'ensemble du volume principal bâti à la fois pour la maison avant et le bâtiment arrière ; que celui-ci déroge toujours aussi aux prescriptions du PPAS Léopold II A (36) en vigueur pour la zone qui limite le volume arrière à une possibilité d'unique rez-de-chaussée ; que, si chaque projet touchant à l'une des parcelles concernées se conforme normalement aux exigences posées par les PPAS, le bien est toutefois aussi repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural ; que sa typologie industrielle caractérise la commune de Molenbeek et que la dérogation au PPAS, pour préservation du patrimoine existant, est dès lors jugée acceptable ;

Considérant que la première partie de la demande, qui consiste en le réaménagement d'un logement dans l'immeuble avant, apparaît identique à la première version du projet ; que les plans continuent d'y reprendre un garage privatif au rez-de-chaussée, des pièces de vie au 1^{er} étage et deux chambres sous toiture ; que la proposition inclue une légère diminution du volume au niveau de la cour, la création d'une terrasse (7m²) sur toiture plate au droit de la cuisine et un élargissement de plusieurs baies en toiture et vers l'intérieur d'îlot ; que l'ensemble respecte le Titre II du RRU et que cette partie de la demande apparaît dès lors toujours positive et acceptable ;

Considérant ensuite que le demandeur modifie sa proposition pour le bâtiment arrière ; qu'il préserve le volume bâti dans son entièreté et qu'il privilégie une conservation aussi de l'activité productive ; que sa demande consiste à diviser en trois unités d'atelier, sur chacun des trois niveaux, la surface existante (567m²) ;

Considérant que cette transformation passe par l'ajout d'un monte-charge ; que celui-ci s'affiche directement accessible et compartimenté sur une entrée propre au rez-de-chaussée ; qu'il dessert, sans sas, les deux niveaux supérieurs d'atelier ; que le SIAMU ne s'oppose pas à cette configuration mais qu'il y a lieu de vérifier leurs exigences reprises au point 2 de leur rapport ;

Considérant que chacun des deux ateliers prévus sur les étages +1/combles (+/- 100m² chacun) sont adjoints d'un logement accessoire ; que les plans présentent l'installation d'une éventuelle « cuisine » dans la zone de travail ainsi que le cloisonnement propre d'une chambre et de sanitaires (WC/salle de bain/buanderie) dans la petite partie construite du L (+/-50m²) ; que ceci concrétise une discussion partagée à la fin de la première séance de commission de concertation en septembre 2024 ; que la proposition permet de mieux répondre aux exigences posées par les membres de la commission lors de la première analyse et qu'elle apparaît dès lors acceptable pour autant qu'une priorisation de l'activité soit toujours maintenue dans le temps ;

Considérant que le maintien de plus grandes surfaces d'atelier répondent aussi mieux aux affectations prévues dans le PPAS (couleur : rose) ; que cela s'accorde également avec la philosophie de la commune qui encourage la réactivation des surfaces productives, génératrices d'emplois, sur son territoire ;

Considérant que l'aménagement de logements, même accessoires, entraîne, pour répondre aux exigences du SIAMU, un dédoublement nécessaire de la circulation intérieure et la création d'un nouvel escalier dans le bâtiment concerné ; que celui-ci permet un accès indépendant des deux unités de logement créées, séparément d'un accès professionnel aux surfaces d'atelier ;

Considérant que l'atelier du rez-de-chaussée fonctionne par contre de manière autonome ; qu'il s'étend sur une surface de 96,5m² et qu'il est accessible, directement depuis la cour, via une double porte et une rampe intérieure ; qu'il est positivement relié à une large surface du sous-sol (cave 3 – 83m²) qui, malgré une hauteur sous-plafond limitée (2m23), permet une belle extension de l'activité ; Considérant que les deux autres entités du bâtiment arrière bénéficient aussi chacune d'un espace de rangement au sous-sol ; que les plans ne mentionnent par contre rien pour le logement familial situé à front de rue ; que cela ne répond pas à l'art.3 du Titre II du RRU mais que l'unité peut être considérée comme existante de droit ;

Considérant que les surfaces d'atelier manquent cependant de lumière ; que, si la situation est difficilement améliorable pour les niveaux 0/+1, des fenêtres de toit peuvent être installées pour un éclairage plus qualitatif des combles ;

Considérant que, en ce qui concerne les locaux communs, les plans reprennent un local poubelles au sous-sol et un local vélos au rez-de-chaussée ; que ce dernier, dépendant d'un double escalier (extérieur puis intérieur), ne peut être jugé facilement accessible ; que les tournants et l'enfilade des trois portes suivantes ne participent pas non plus à une fonctionnalité réaliste ; que, bien que cela déroge à l'art.17 du Titre II du RRU, la typologie et la notion accessoire des logements créés peuvent éventuellement justifier un accès moins idéal ; qu'il y a quand même lieu, moyennant accord du SIAMU, d'ouvrir le local prévu sur le palier supérieur de l'escalier d'entrée pour le rendre directement accessible en haut des marches ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de local entretien ; que cet élément s'affiche dérogatoire à l'art.18 du Titre II du RRU ; que, dans le cadre d'ateliers et/ou activités productives et pour garder saine la cohabitation aux logements, il se justifie davantage ; qu'il y a lieu de prévoir un local avec point d'eau et évacuation vers l'égout ;

Considérant que le projet n'offre pas non plus de solution, conformément à l'art.6 du Titre VIII du RRU, pour le parking voiture ; que cette exigence n'apparaît sans doute pas tout à fait exigible dans le cadre de logements accessoires ; que le logement existant préserve son garage privatif ;

Considérant que l'accès direct aux ateliers est quand même rendu possible, pour chargement/déchargement, via la cour intérieure ; que cette partie de l'activité n'entraîne ainsi positivement aucun impact sur l'espace public ; que l'intérieur d'îlot ne permet cependant pas d'y stationner l'un ou l'autre véhicule de manière permanente et qu'il y a lieu d'y limiter aussi les va-et-vient ;

Considérant que le demandeur confirme cette intention, traduite sur les plans par la démolition de volumes parasites et d'auvents, pour une réouverture positive du site ; que deux zones perméables et plantées, suivant la prescription 0.6 du PRAS, seront également créées ;

Considérant que le demandeur reconfirme l'absence de pollution dans le sol mais qu'un rapport le certifiant doit toujours être transmis à Bruxelles Environnement ; que le nouveau dossier prévoit aussi une réactivation de la citerne existante pour la récupération des eaux de pluie et que cela répond positivement à l'une des remarques émise lors de la précédente commission de concertation ;

Considérant que, au niveau des façades, à la fois pour la façade à rue mais aussi pour la façade avant du bâtiment arrière, donnant sur cour, des menuiseries en bois sont positivement réhabilitées ; que les cintrages supérieurs sont, d'après les plans fournis, respectés et que deux doubles portes, dont celle à rue plus travaillée, sont prévues ; que, pour les deux façades, la légende des matériaux prévoit le maintien d'une brique apparente et que l'ensemble apparaît patrimoniallement appréciable ;

Considérant toutefois que le dessin reprend l'ajout d'un ensemble de garde-corps métalliques devant les fenêtres du bâtiment arrière ; que ceux-ci manquent entre eux d'alignement créant un résultat peu satisfaisant ; que la commission de concertation s'interroge sur les hauteurs de chute et la possibilité de proposer une harmonisation des protections ; qu'il y a lieu de revoir cette partie de la demande ;

Considérant que la rénovation de la façade arrière du bâtiment avant est, pour sa part, prévue en enduit blanc ; que, en plus d'être agrandies, les baies y sont munies de châssis en PVC ; que, si la commission de concertation peut s'accorder avec la volonté d'isoler une partie du bâtiment, elle s'interroge aussi sur l'harmonie à garder dans son ensemble ; qu'elle préconise dès lors l'installation de châssis en bois, identiques à ceux des deux façades principales, pour la façade arrière de la maison d'habitation (seulement deux unités) ;

Considérant que la nouvelle version du projet répond aux principales objections soulevées dans l'analyse de la demande initiale ; qu'elle respecte également mieux le caractère patrimonial du lieu, repris sur la liste de l'inventaire ;

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 du 21/05/2025 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Ajouter quelques fenêtres de toit, pour le bâtiment arrière, en vue d'un éclairage plus qualitatif des combles ;
- Ouvrir le local vélos, moyennant accord du SIAMU, sur le palier supérieur de l'escalier d'entrée pour le rendre directement accessible en haut des marches ;
- Prévoir un local entretien avec arrivée d'eau et évacuation vers l'égout ;
- Revoir la proposition de garde-corps devant les fenêtres, pour le bâtiment arrière, favorisant une harmonisation/alignement des hauteurs entre elles ;
- Prévoir des châssis en bois, identiques aux autres, pour les deux châssis de la façade arrière du bâtiment d'habitation ;

Article 2

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

- Assurer une conformité du monte-charge aux exigences du rapport SIAMU (point 2) ;
- Veiller à une priorisation de l'activité, par rapport aux logements qui se doivent de rester accessoires, pour les étages +1/combles du bâtiment arrière ;
- Limiter les va-et-vient automobiles dans l'intérieur d'îlot et y interdire le stationnement de véhicules ;
- Veiller à transmettre à Bruxelles Environnement un rapport officiel confirmant l'absence de pollution dans le sol ;

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.

Les dérogations au PPAS (volume) et au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre II, art. 17 – locaux vélos-poussettes

Titre VIII, art.6 – stationnement,

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

