

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38433

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 11/07/2023

4. Dossier PU-38433 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	LOTI INVEST SRL - Monsieur Louis TILMANS
<u>LIEU</u>	RUE VANDERSTICHELEN 108 - 112
<u>OBJET</u>	la rénovation globale d'un double immeuble de commerce (maintien des 2 unités) et logements (passant de 9 à 10 unités) ainsi que la modification de la façade avant
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	/
<u>MOTIFS CC</u>	- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) - application de l'art. 207 §1.a4 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'art. 126/1 du CoBAT, par la LOTI INVEST SRL représentée par Monsieur Louis TILMANS pour la rénovation globale d'un double immeuble de commerce (maintien des 2 unités) et logements (passant de 9 à 10 unités) ainsi que la modification de la façade avant, modifiant la demande initiale portant sur la rénovation globale d'un immeuble de commerce (2 unités) et logements (12 unités) avec extension sur la toiture plate, **Rue Vanderstichelen 108 – 112** ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/02/2023 au 14/03/2023 et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.36 §1 1° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone interdite)

- 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)
- application de l'art. 207 §1.a)4 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 21/03/2023 sur la demande initiale portant sur « la rénovation globale d'un immeuble de commerce (2 unités) et logements (12 unités) avec extension sur la toiture plate » et dont la teneur suit :

« Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 18/02/2021 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-17435, délivré en date du 20/02/1931, pour la construction d'une maison ;

Vu le permis d'urbanisme PU-21049, délivré en date du 03/06/1938, pour une annexe ;

Vu le permis d'urbanisme PU-21808, délivré en date du 27/06/1941, pour la construction des annexes à simple rez-de-chaussée ;

Vu le permis d'urbanisme PU-23626, délivré en date du 28/05/1948, pour l'agrandissement du bâtiment intérieur ;

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, qu'il est également repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que la demande porte sur la rénovation globale d'un immeuble de commerces (2 unités) et logements (12 unités) avec extension sur la toiture plate ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un double immeuble commercial de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, trois étages et un niveau de sous-sol ; qu'il s'étend sur une superficie existante de 1065m² et trois numéros de police ; qu'il est légalement affecté à deux commerces et 11 logements (dont 2 accessoires aux commerces) ; que l'activité située en fond de parcelle, accessible via l'entrée cochère centrale, s'expose comme une entité séparée, ne faisant pas partie de l'actuelle demande ;

Considérant que le projet prévoit une rénovation globale du bâtiment principal à rue ; que la première partie de la demande vise à réaffecter les deux surfaces commerciales du rez-de-chaussée, en détachant les deux unités de logements, originellement accessoires, pour les rendre indépendantes ; qu'il en résulte deux surfaces de +/-24m² dont une seule profite d'un espace rangement (13m²) ; que le demandeur ne renseigne pas encore d'activité prévue mais que la commission de concertation souligne des surfaces très minimalistes peu flexibles ou réalistes ;

Considérant que les deux logements arrières sont ensuite réorganisés dans le volume existant restant ; qu'ils proposent chacun deux chambres et qu'ils sont agencés autour de patio/cour intérieure ; que ni les séjours, ni les accès/entrées ne peuvent toutefois être considérés comme respectant le bon aménagement des lieux ; que la situation de ces deux logements, entre l'activité arrière et les commerces de la façade avant, n'est jugée que peu favorable, notamment au niveau des vues et des dégagements ; que le collège des Bourgmestre et Echevins encourage par contre la vie économique sur son territoire et que les rez-de-chaussée concernés se prêteraient plus facilement au développement étendu de deux activités, avec possible suppression des logements accessoires existants ; qu'il y a dès lors lieu de conserver les deux rez-de-chaussée de l'immeuble actif ;

Considérant que les plans présentent ensuite le réaménagement des étages suivant le compartimentage d'origine, à savoir trois unités par niveau ; que, si le programme du PU-17435

reprendait par contre sur son plan deux logements 2-chambres et un studio, l'actuel projet vise à augmenter la mixité en transformant le logement de gauche en 3-chambres ; que la commune apprécie normalement la création de grands logements sur son territoire mais que la commission de concertation s'accorde toutefois sur un manque de hall d'entrée, une cuisine trop exigüe et un séjour peu réaliste qui ne peuvent être considérés comme respectant le bon aménagement des lieux pour une unité 3-chambres ;

Considérant que les deux logements latéraux sont également agrandis sur une partie des balcons arrières pour atteindre les 14m² requis de la chambre principale ; que l'extension se justifie pour une inclusion des salles de bain dans le volume chauffé ; que la configuration de la grande chambre ainsi créée ne permet cependant pas un aménagement complètement idéal de la surface ;

Considérant que la partie centrale de chaque étage est consacrée à l'aménagement d'un logement 1-chambre sur une configuration étroite de trois pièces en enfilade ; que cela correspond à la situation légale de droit et qu'elle est jugée fonctionnelle pour une petite unité ;

Considérant que, sur le dernier niveau (+3), le projet prévoit enfin la scission du logement droit pour la création d'un studio en façade avant et le jumelage des chambres arrières, moyennant une prolongation de l'escalier existant, avec un nouveau volume créé sur la partie centrale de la toiture plate ; que celui-ci déroge à l'art.6 du Titre I du RRU sans être ni sollicité ni justifié dans le formulaire de demande (cadre X) ; qu'il ne vise qu'à augmenter d'une unité l'immeuble déjà très densément occupé mais que cela n'apparaît pas comme une justification urbanistique acceptable/favorable ;

Considérant que le nouveau programme proposé se compose dès lors d'un studio, de trois unités 1-chambre, de cinq logements 2-chambres et trois 3-chambres pour un total de 12 logements ; que, si la commune apprécie l'offre de mixité et les grandes unités familiales, l'immeuble affiche un taux d'occupation trop ambitieux et peu favorable pour la qualité du projet ; qu'il y aurait dès lors lieu de soit se limiter aux typologies existantes légales, soit revoir le projet pour une vraie proposition incluant des unités réellement agrandies, apportant une plus-value à la situation d'origine ;

Considérant que, en terme de locaux communs, le projet tente d'améliorer la situation existante en prévoyant l'aménagement d'un local pour le rangement des vélos (14m²) sur le niveau du rez-de-chaussée ; que celui-ci n'est toutefois pas jugé suffisamment dimensionné pour 12 logements (23 chambres) ; qu'il est également peu accessible pour les logements de gauche et que cette partie de la demande n'est dès lors pas jugée qualitative ;

Considérant que le plan du sous-sol reprend par contre bien positivement, conformément à l'art.3 du Titre II du RRU, une cave par unité de logement ; que le projet manque cependant d'un local pour les poubelles et d'un espace de rangement pour le matériel de nettoyage (art.16-18, Titre II, RRU) ;

Considérant que le projet n'améliore pas non plus, de manière significative, la perméabilité de la parcelle ; que l'ensemble des logements ne profite chacun que de très petites surfaces extérieures ;

Considérant enfin que le projet prévoit une rénovation complète de la façade avant ; que le dossier fournit un dessin certes complet mais aussi trop simplifié par rapport à la situation d'origine ; que le bien se situe pourtant en ZICHEL mais qu'il est également repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural ; qu'il y a lieu de respecter strictement le dessin d'origine (PU-17435) en ce qui concerne les devantures commerciales (pas d'imposte aux vitrines, volets intégrés) et de restaurer soigneusement les éléments de menuiseries caractéristiques encore existants ou de les refaire à l'identique (particulièrement les portes) ; que le détail des bow-window existants, et notamment le détail fin des éléments situés de part et d'autre de la double fenêtre centrale qui caractérise l'immeuble, est à reproduire à l'identique ;

Considérant que le dessin de la façade se reprend finalement aucune proposition d'enseigne pour les activités du rez-de-chaussée ; que les photos laissent toutefois apparaître une situation existante de fait malheureuse et que celles-ci se doivent d'être correctement réfléchies par rapport à l'architecture

de la façade ; qu'il y aurait dès lieu d'inclure cette réflexion dans la proposition globale, aussi par souci d'unité et de cohérence pour l'immeuble ;

Considérant que la DMS insiste enfin sur la valeur patrimoniale de certains éléments intérieurs et des décors ; qu'elle rappelle la situation du bien et son inscription sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural ; qu'il y a lieu de veiller à développer un projet qui préserve les escaliers, menuiseries, granito, etc. existants mais aussi idéalement les lanterneaux d'origine ;

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 :

Toiture végétale

Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ; Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ; Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ; Considérant que les toitures végétales semi intensives sont plus qualitatives d'un point de vue environnemental que les toitures végétales extensives ;

Nature

Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;

Les maillages

Considérant que la parcelle se trouve en zone de carence en espaces verts accessibles au public de la carte « Zones de carence en espaces verts accessibles au public » de Bruxelles Environnement ;

Faune

Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ;

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

Intérieur d'îlot

Considérant que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire et renforce le phénomène d'îlot de chaleur ;

Considérant que l'augmentation des températures liée aux îlots de chaleur est susceptible d'entraîner des perturbations du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;

Considérant que la mise en œuvre d'une finition végétale sur les annexes en intérieur d'îlot, diminuera le phénomène d'îlot de chaleur ;

Mobilité

Considérant que le projet se trouve en zone B 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 qu'il y a lieu de prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio et de tendre vers 2m² par vélo ;

Considérant que le local vélo prévu ne fait que 14 m² pour un total de 23 chambres prévues ;

Considérant que le type de support vélos n'est pas mentionnés 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) ;

Sol

Considérant que la parcelle est répertoriée en catégorie 0+3 à l'inventaire de l'état du sol de la région bruxelloise ;

Considérant que toute modification de la demande ne respectant pas les restrictions d'usage lors du chantier ou de la réalisation du projet devra faire l'objet de démarches auprès de l'inspectorat de BE dans le cadre de l'ordonnance sol ;

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 **02/06/2023** ;

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 rénovation globale d'un double immeuble de commerce (maintien des 2 unités) et logements (passant de 9 à 10 unités) ainsi que la modification de la façade avant » ;

Considérant que cette nouvelle demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 27/06/2023 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-17435, délivré en date du 20/02/1931, pour la construction d'une maison ;

Vu le permis d'urbanisme PU-21049, délivré en date du 03/06/1938, pour une annexe ;

Vu le permis d'urbanisme PU-21808, délivré en date du 27/06/1941, pour la construction des annexes à simple rez-de-chaussée ;

Vu le permis d'urbanisme PU-23626, délivré en date du 28/05/1948, pour l'agrandissement du bâtiment intérieur ;

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, qu'il est également repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que la demande porte sur la rénovation globale d'un double immeuble de commerce (maintien des 2 unités) et logements (passant de 9 à 10 unités) ainsi que la modification de la façade avant ;

Considérant que le bien se présente toujours sous la forme d'un double immeuble commercial de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, trois étages et un niveau de sous-sol ; qu'il s'étend sur une superficie existante de 1065m² et trois numéros de police ; qu'il est légalement affecté à deux commerces et 11 logements (dont 2 accessoires aux commerces) ; que l'activité située en fond de parcelle, accessible via l'entrée cochère centrale, s'expose comme une entité séparée, ne faisant toujours pas partie de l'actuelle demande ;

Considérant que le nouveau projet prévoit une rénovation globale du bâtiment principal à rue ; que la première partie de la demande vise à la réorganisation des deux rez-de-chaussée ; que, en réponse au premier avis émis par la commission de concertation, le demandeur consacre l'entièreté de la surface droite (n°112) à une activité commerciale (108m²) ; que cette partie de la demande apparaît positive ;

Considérant que le côté gauche (n°108) est par contre maintenu identique à la précédente version ; qu'il est partagé entre une activité commerciale de 40m² (avec stock et WC) sur l'avant et la proposition d'un logement indépendant, organisé autour d'un petit patio (3x3m) sur l'arrière ; que celui-ci est aménagé en 2-chambres mais que ni son espace d'entrée, ni sa situation ne peuvent être considérés comme respectant le bon aménagement des lieux ; que les vues directes créées chez le voisin arrière n'apparaissent pas idéales/souhaitables pour des chambres et qu'il y a dès lors lieu de revoir cette partie du projet pour le maintien d'une seule entité, favorisant un programme actif et compatible avec le lieu ;

Considérant que les plans reprennent la trace des deux lanterneaux existants ; que l'architecte décrit, en séance, le maintien des éléments avec l'ajout d'une coupole pour améliorer l'aspect thermique ;

Considérant que l'architecte confirme également une re-perméabilisation positive des patios intérieurs ;

Considérant que le compartimentage des étages est ensuite maintenu comme « à l'origine » avec trois logements par niveaux ; que les accès restent également conformes à la construction, à savoir le n°108 avec sa propre cage d'escalier et les n°110-112 sur la circulation de droite ; que le projet ne prévoit positivement plus d'extension volumétrique sur le toit, ni la création de duplex ; que cette partie de la demande est plutôt positive ;

Considérant que le même programme est également avancé ; que les plans reprennent, pour chacun des trois étages, un appartement 1-chambre, un appartement 2-chambres et un appartement 3-chambres ; que le demandeur défend une mixité nécessaire et un intérêt marqué pour les grandes unités qu'il souhaite louer via une AIS ;

Considérant que l'agencement du logement 3-chambres se présente un peu transformé par rapport à la première version du projet ; qu'une révision de son entrée principale permet effectivement d'améliorer la cuisine en créant un hall d'entrée séparé ; que le séjour reste toutefois minimal par rapport au RRU (art.3, Titre II) et que la cuisine n'atteint quand même pas les 8m² requis ; que l'espace de vie est globalement jugé très/trop petit pour un 3-chambres ; que la situation de la 3^e chambre permet cependant une éventuelle extension du séjour et que cette partie de la demande est dès lors jugée tolérable ;

Considérant que les logements 3-chambres profitent aussi d'un WC séparé de la salle de bain ; que cet élément est qualitatif en terme d'habitabilité ;

Considérant ensuite que, volumétriquement, les photos fournies dans le dossier permettent de supposer une fermeture partielle des balcons arrières comme « d'origine » ou presque (châssis, seuil en pierre bleue, sol et revêtement) ; que cette partie attenante à la chambre principale permet d'atteindre, conformément au Titre II du RRU, les 14m² nécessaires ;

Considérant que la note explicative exprime aussi la volonté de préserver un maximum d'éléments patrimoniaux encore existants ; qu'à la fois les lanterneaux du rez-de-chaussée, les granitos et des menuiseries intérieures seront restaurés en l'état (notamment les triples portes des logements 1-chambre) ; que cela participe directement à préserver l'âme du bâtiment et s'inscrit positivement dans l'idée de l'inventaire du patrimoine architectural sur lequel est repris le bien ;

Considérant que le projet fait également une proposition de locaux communs ; qu'une partie du hall d'entrée ne peut cependant malheureusement pas être reconnue comme un local pour le rangement des vélos ; que cet espace (n°108) sera probablement davantage utilisé pour le stockage de poussettes, encore plus suite à l'aménagement des appartements 3-chambres ; que le local poubelles, situés en sous-sol sous l'escalier et devant servir à 3 ou 6 logements, n'apparaît pas non plus du tout adapté à la situation actuelle de tri ; que cette partie de la demande ne peut dès lors être jugée comme qualitative ou réaliste mais que le permis n'octroie finalement pas d'unité d'habitation supplémentaire ; qu'il y a lieu d'améliorer la situation existante et que la commission de concertation met davantage l'accent sur l'accès à une cave privative pour chaque logement ;

Considérant que BE demande quand même à ce qu'une rigole soit placée sur la descente des escaliers pour faciliter un accès des vélos vers le sous-sol ;

Considérant que le demandeur décrit également la création d'une citerne pour la récupération des eaux de pluie (6000L) avec une réutilisation pour les WC ; que BE apprécie la démarche ;

Considérant que, en ce qui concerne la façade avant, les plans reprennent un dessin qui correspond assez justement à celui des archives ; que les revêtements principaux seront soigneusement nettoyés ; que des menuiseries en bois, respectant la division d'origine, mais supprimant les petits plombs, seront remises en place ; que l'architecte confirme une reproduction du détail latéral spécifique, de type « bardage », de part et d'autre du double ouvrant central ; que la proposition satisfait le responsable du patrimoine ;

Considérant qu'il y a dès lors par contre lieu de corriger la légende des matériaux pour la finition de l'enduit existant qui apparaît plus beige que « gris moyen » ; que le responsable de la DPC souligne l'importance des nuances existantes à respecter ;

Considérant que la note explicative décrit quand même une modification nécessaire au sommet des bow-window ; que l'imposte, posée originellement en recul, sera rapportée, pour des questions énergétiques, dans le plan des châssis inférieurs ; que malgré la ZICHEE et l'inscription à l'inventaire, la DPC émet un accord pour cette légère transformation architecturale du bien, visible depuis l'espace public ;

Considérant que le rez-de-chaussée est également amélioré depuis la première version ; que les deux portes commerciales seront restaurées et refaites à l'identique ; que le dessin inclue une proposition d'enseignes intégrées et que celles-ci apparaissent satisfaisantes ;

Considérant que la commission de concertation s'interroge seulement sur l'élément fixe qui est dessiné en patrie supérieure des devantures commerciales ; que l'architecte décrit une ancienne persienne mais qui devrait être supprimées ; qu'il n'y a dès lors plus lieu de la représenter sur les plans ;

Considérant que BE profite enfin de la rénovation de la façade arrière pour y encourager l'inclusion de nichoirs ; que l'architecte confirme cette intention au moment de l'exécution ;

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 ;

Considérant que Bruxelles Environnement ajoute les points suivants :

Maillage bleu

Considérant qu'il n'y a pas de désimperméabilisation du site.

Les maillages

Considérant qu'il existe un déficit important d'espaces verts publics et privés alors que la densité d'habitants est forte, ce qui rend le besoin social et environnemental d'espaces verts particulièrement prégnant et qu'il faut autant que possible, créer de nouveaux espaces verts, notamment par la mise en valeur des espaces résiduels, des intérieurs d'îlots, des toitures et des façades ;

Intérieur d'îlot

Considérant que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire et renforce le phénomène d'îlot de chaleur ;

Mobilité

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 ;

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 :

- Revoir la proposition du rez-de-chaussée gauche (n°108) pour le maintien d'une seule entité, favorisant un programme actif (commerce, équipement, etc.) et compatible avec le lieu ;
- Reprendre sur les plans les éléments de patrimoine à préserver : lanterneaux du rez-de-chaussée, triples portes des logements 1-chambres, etc. ;
- Renseigner sur les plans la réalisation, avec réutilisation des eaux de pluie, de la citerne (6000L) décrite en séance et prévue dans le dossier d'exécution ;
- Prévoir la fixation d'une rigole sur les escaliers menant vers les caves pour y faciliter l'accès et le rangement des vélos ;
- Supprimer les anciennes persiennes du dessin de la façade ;
- Corriger la légende des matériaux pour une finition d'enduit beige (plutôt que gris moyen) sur la façade principale, avec respect des nuances existantes ;
- Tendre vers une plus grande désimperméabilisation du site, et ainsi nous fournir des précisions sur le gravier utilisé en toiture pour aider à la perméabilisation du site.

Article 2

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

- Veiller à la mise en œuvre de la re-perméabilisation prévue des patios ;
- Veiller à rendre accessible une cave privative pour chaque unité de logement ;
- Veiller à préserver et remettre en valeur un maximum d'éléments de patrimoine encore existants ; granitos, lanterneaux, menuiseries, triples portes des logements 1-chambre, etc.
- Assurer une restauration soignée de la façade avant respectant sa valeur patrimoniale, notamment par la reproduction du détail latéral, type bardage, des châssis existants ;
- Assurer l'inclusion de nichoirs au droit de la façade arrière complètement rénovée ;
- Veiller à créer un aménagement le plus confortable possible pour le rangement d'un maximum de vélos ;

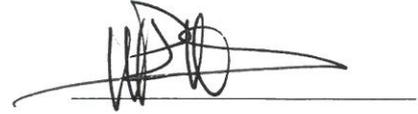
Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :
Titre II, art. 8 – cuisine,
sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



