

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
COMMUNE DE FOREST  
rue du Curé 2  
1190 BRUXELLES

# Commission de concertation

## séance du 19/03/2024

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## **AVIS : PU 28500**

**ARKOSE BELGIUMS.P.R.L.**

**Rue Eugène Verheggen 24 - 26**

**Changer la destination d'un immeuble d'activités productives (carrosserie automobiles) vers 2029m<sup>2</sup> d'équipement d'intérêt collectif (centre sportif d'escalade en blocs) et 296m<sup>2</sup> de commerce (horéca), créer 30 emplacements vélos  
Réduction du volume de la toiture et création d'une zone perméable, planter un arbre**

---

Étaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement  
Commune de Forest  
Commune de Forest  
Commune de Forest - Secrétariat  
Commune de Saint-Gilles  
Administration régionale en charge des monuments et sites  
Administration régionale en charge de l'urbanisme  
Bruxelles Environnement  
~~Bruxelles Mobilité~~  
~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement  
Commune de Forest  
Commune de Forest  
Commune de Saint-Gilles

Étaient absents excusés

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement et ses modifications ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 modifiant l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation et ses modifications ;

Vu l'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020 et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 22/01/2024 au 20/02/2024 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 1 réclamation(s)/observation(s) ;

Considérant que la commission en a délibéré ;

Considérant que le demandeur était présent et a été entendu ;

Considérant que les personnes physiques ou morales qui en ont exprimé le souhait à l'occasion de l'enquête publique ont été entendues ;

**AVIS MAJORITAIRE de l'Administration régionale en charge de l'urbanisme, Administration régionale en charge des monuments et sites et Bruxelles Environnement, Administration communale de Forest**

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 modifiant l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation et ses modifications ;

Vu l'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020 et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestres et Echevins de Forest du 22/01/2024 au 20/02/2024 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 1 réclamation/observation;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestres et Echevins de Saint-Gilles du 22/01/2024 au 20/02/2024 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 4 réclamations/observations ;

Considérant que la commission en a délibéré ;

Attendu que le bien concerné se situe en zone d'habitation, zones d'intérêt collectif ou de service public et en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que l'objet de la demande vise à :

- Changement de destination d'un immeuble affecté en activités productives (carrosserie automobiles) vers un immeuble affecté en équipement d'intérêt collectif (centre sportif d'escalade de blocs) et horéca (commerce)
- Réduction du volume de la toiture
- Création d'une zone perméable et planter un arbre
- Créer 30 emplacements vélos
- Modifier la façade avant, remplacer la porte de garage par un mur rideau, transformer une fenêtre en porte de secours avec suppression de l'allège.

**Procédure :**

Considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation et à l'enquête publique pour les motifs suivants :

- Application de l'article 207 §1, al.4 du COBAT : bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 333);
- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.):
  - actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription générale 0.7.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.):
  - équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone (prescription 0.7) ;
- Application de la prescription particulière 2.3 al.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.):
  - entre 150 et 300m<sup>2</sup> de commerce hors liseré de noyau commercial en zone d'habitation;
- Application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.):
  - modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation;
- Application de l'article 175/20 du COBAT :
  - Rapport d'Incidences - Enquête de 30 jours;
- Art. 153 §2.al2 Dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses
- Dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme Zoné.

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT :

- Application de l'article 175/15 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :
  - 24) équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup> de superficie au sol ;

Considérant que l'enquête est ouverte par les Collèges des Bourgmestre et Echevins de Forest et Saint-Gilles du 22/01/2024 au 20/02/2024 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 5 réclamation/observation;

Considérant que les réclamations portent sur :

- Fréquentation et livraison de l'espace Horeca,
- Local vélo sous-dimensionné
- Soutien au projet

Considérant que la demande est soumise à l'avis des instances suivantes :

- SPF Intérieur – Commission de Sécurité ASTRID
- AccessAndGo
- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU)
- Commune de Saint Gilles.

Attendu que l'avis du SIAMU n'est pas encore exprimé ;

Vu l'avis d'Access&Go du 14/02/2024 ;

Vu l'avis Astrid favorable sous conditions du 9/01/2024 ;

### Contexte

Considérant que le bien est un immeuble repris à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale, en attendant sa publication (art. 333), qu'il s'agit d'un bâtiment construit en 1955 par l'architecte Jean Berdoux, qu'il est destiné à accueillir un garage, un atelier de carrosserie et un appartement, que sa façade de deux niveaux, en briques jaunes, est percée d'une large porte de garage flanquée de deux pans de mur arrondi ;

Considérant que le bien est situé à l'angle de la rue, qu'il est visible depuis le croisement avec l'avenue Albert en contre-haut et l'avenue Ducpétiaux en contre-bas ;

### Projet

Considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée et le volume arrière, que l'étage est occupé par un logement, non concerné par la demande, est bénéficiant d'une entrée séparée ;

Qu'elle comprend le réaménagement des espaces intérieurs, la modification de la façade avant, et de la volumétrie arrière ;

Qu'elle vise plus particulièrement :

- le changement de destination d'un immeuble affecté en activités productives (carrosserie automobiles) vers un immeuble affecté en équipement d'intérêt collectif (centre sportif d'escalade de blocs) et horéca (commerce),
- la réduction du volume de la toiture ,
- la création d'une zone perméable et à planter un arbre,
- la création de 30 emplacements vélos,
- la modification de la façade avant par le remplacement de la porte de garage par un mur rideau, et la transformation d'une fenêtre en porte de secours avec suppression de l'allège,

### Instances

Vu l'avis d'Access&Go du 14/02/2024 qui considère que le projet n'est pas conforme au Titre IV du RRU en ce que l'accès aux espaces doit se faire de plain-pied et la marche d'entrée doit être compensée par une rampe conforme, que tous les espaces mêmes ceux nommés « grimpe enfants » doivent être accessibles aux personnes en fauteuil roulant qu'elles soient « parents » ou enfants, que le sas de la toilette PMR doit être agrandi et réaménagé, ainsi que le vestiaire, ou à tout le moins la création d'un WC PMR est nécessaire ;

Qu'il y a lieu de tendre à se conformer aux recommandations, notamment concernant :

- Le ressaut de la porte d'entrée et l'aire de dégagement
- L'aménagement des vestiaires
- L'aménagement d'un toilette PMR

Attendu que l'avis du SIAMU n'est pas encore exprimé ;

Vu l'avis Astrid favorable sous conditions du 9/01/2024, qu'il convient de prévoir une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans l'ensemble du bâtiment ;

### Motivation

#### **Affectation**

Considérant que l'affectation du bien est modifiée d'activités productives vers équipement d'intérêt collectif pour 2.029m<sup>2</sup> et commerce pour 296m<sup>2</sup> ;

Considérant que l'occupation visée est une salle d'escalade à destination d'adultes et d'enfants, qu'il s'agit d'une installation sportive à destination de tous, que le demandeur s'engage à proposer des tarifs réduits pour certains publics cibles, que des créneaux horaires sont réservés pour un usage scolaire ;

Que le demandeur dispose déjà d'une installation similaire dans la région bruxelloise à l'allée Verte, que les activités proposées sont identiques, que le fonctionnement (tarif préférentiel pour certains publics cibles, fréquentation scolaire) est identique, que ladite installation est affectée en équipement d'intérêt collectif,

Que la pratique de l'escalade de bloc profite d'un engouement collectif, que l'offre est relativement limitée sur la région bruxelloise et particulièrement absente au sud-ouest de celle-ci, que l'offre en terme d'infrastructure est ainsi insuffisante, que bien qu'exploitée par un demandeur privé, l'infrastructure sportive permet de répondre à un besoin collectif,

Que les éléments mobiliers mis en place participent de la configuration spatiale du lieu, qu'ils sont partis intégrante du lieu, que l'infrastructure sportive relève d'une installation lourde, qu'il s'agit dès lors d'un équipement d'intérêt collectif,

Que la superficie dédiée à l'équipement d'intérêt collectif, à savoir la pratique sportive de l'escalade, est de 2.029m<sup>2</sup>, qu'elle est supérieure à la limite maximale de 1.000m<sup>2</sup> d'équipement sportif en zone d'habitat définie à la prescription 2.2 du PRAS ;

Que le bâtiment s'inscrit profondément un intérieur d'ilot, que l'affectation d'équipement s'inscrit dans le respect de la prescription 2.5.1° permettant aux actes et travaux relatif à ladite affectation de porter atteinte aux intérieurs d'ilots ;

Qu'en application de la prescription générale 0.7 du PRAS, l'installation de l'équipement et le dépassement de la superficie plancher autorisée par les prescriptions de la zone doivent être soumis aux mesures particulières de publicité ;

Que l'installation sportive tire parti de sa localisation en ce qu'elle est en proximité directe d'habitation et de transports en commun,

que l'affectation est compatible avec la destination principale de la zone ; que dès lors la modification partielle de l'affectation du bien en équipement d'intérêt collectif est conforme aux prescriptions du PRAS 2.2, 2.5.1° et 0.6 , que la modification d'affectation est acceptable ;

Considérant que l'équipement est accompagnée de la création d'un commerce, que celui-ci prend place sur une superficie de 296m<sup>2</sup>, qu'il dépasse le seuil maximal de 150m<sup>2</sup> par immeuble défini à la prescription 2.3 du PRAS, qu'il est dès lors soumis aux mesures particulières de publicité, que l'augmentation des superficies est motivée par des raisons économiques, que cela permet d'offrir un lieu suffisamment dimensionné au vu de la fréquentation attendue,

Qu'il prend place dans l'emprise du bâtiment existant, que de plus la zone dédiée au commerce correspond à la superficie qui ne peut pas accueillir d'équipement sportif du fait de sa séparation de l'espace principal, qu'il est entouré des vestiaires/accueil, d'un côté, et de la zone de sport enfant, de l'autre (longue « frite » étroite), qu'il est ainsi enserré dans l'équipement sportif et directement lié à celui-ci,

Que l'installation du commerce pourrait être acceptable selon les prescriptions du PRAS, que cependant ce commerce est interdépendant de l'équipement sportif, qu'il y a lieu de prévoir un commerce accessoire à l'équipement ;

Considérant que l'aménagement intérieur du bâtiment est modifié, que des espaces mezzanines sont supprimés, que des zones différenciées sont délimitées par l'aménagement intérieur, qu'il s'agit d'une zone d'accueil, de zones d'escalades adulte et enfant, d'une zone Horeca, d'une zone de détente, que des locaux et des bureaux sont placés dans les espaces existants, que les vestiaires et sanitaires sont positionnés le long du mitoyen de droite, qu'une issue de secours est créée à l'arrière, qu'une cour fait office de zone refuge à l'arrière du bâtiment ;

Considérant que des fenêtres sont existantes dans le mur mitoyen Est, en contact avec la prison de Forest, que ces fenêtres sont condamnées par l'installation d'un dispositif intérieur, que dès lors toute vue intrusive vers les éléments classés sont supprimés, que de plus cette obturation des baies hautes est nécessaire au vu de l'utilisation du lieu en salle d'escalade ;

### **Espace extérieur**

Considérant que la parcelle est entièrement construite, qu'une partie de la toiture est démolie en fond de parcelle pour créer une zone refuge, que cela contribue à diminuer la densité bâtie de la parcelle, que la superficie de la zone concernée est de 88m<sup>2</sup>, qu'elle est située sur la parcelle 21013B0442/00M003 ;

Que la parcelle est versée en catégorie 2 (+0) à l'inventaire de l'état du sol, qu'une reconnaissance de l'état du sol est fournie à la demande, qu'elle n'a pas mis en évidence de pollution du sol ni de l'eau souterraine pour laquelle une étude détaillée ou un traitement ultérieur serait nécessaire,

Que la demande vise le maintien de l'imperméabilisation de cette zone découverte, la plantation d'un arbre à haute tige, et l'installation de plantes grimpantes sur sa périphérie, que cette zone est revêtue de graviers visant à améliorer l'esthétique de celle-ci, qu'elle rend usage de zone refuge et ne sera pas utilisée, ni par le staff, ni par les membres fréquentant la salle, qu'il est regrettable de ne pas prévoir une perméabilisation et une végétalisation plus importante de cette cour ;

### **Façade**

Considérant que la façade est modifiée, que la porte de garage est remplacée par un mur rideau avec des châssis en bois naturel de ton clair, dont le cadre dépasse la profondeur du vitrage, que la porte est vitrée, d'1,20mètres de largeur et 2,50mètres d'hauteur,

Que ces éléments de façade vise à créer une distance entre la rue et la salle d'escalade tout en augmentant la visibilité de celle-ci, que cela permet d'adopter un vocabulaire contemporain tout en gardant l'esprit de garage de la façade d'origine, par le maintien des dimensions de la porte sectionnelle actuelle et les vues projetées sur la façade intérieure d'origine, grâce aux larges baies vitrées,

Que toutefois qu'il y aurait lieu de prévoir un panneau mouluré et de prolongé cette expression pour la porte d'entrée centrale afin de se conformer à l'article 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant qu'une allège de baie est modifiée en partie droite du bâtiment, ceci afin de créer une sortie de secours exigée par le SIAMU, que cette adaptation de baie se fait dans l'esprit de l'actuel entrée du logement,

Que cependant le remplacement de la baie induit des dérogations aux articles 15 et 16 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que la composition asymétrique proposée et l'absence de continuité de l'expression du soubassement est peu en harmonie avec le reste de la façade, qu'il y aurait lieu de retrouver l'expression de la porte d'origine côté gauche ;

Que ces modifications permettent le maintien des qualités esthétique du bâtiment, qui tranche joliment avec les autres constructions présentes dans la rue et rappellent la fonction productive historiquement (et de moins en moins) présente en ville, que les matériaux apportés par la modification de la façade s'inscrivent dans le respect des matériaux imposés par le RCUZ (le bois), que dès lors la demande, sous réserves d'adaptations des menuiseries, se conforme à la prescription relative aux zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant qu'une enseigne Arkose est placée sur le nouveau bandeau, que son emprise de 60 x 280 cm s'inscrit dans les dimensions permises au RRU, que l'enseigne sera fait d'un matériau composite d'une épaisseur inférieure à 1 cm, que dès lors elle ne déroge à aucun règlement d'urbanisme ;

### **Livraison et mobilité**

Considérant que la création de l'équipement sportif et de l'Horeca associé prévoit des livraisons par des petits et moyens camions durant les heures creuses, que la zone de livraison existante devant la façade est maintenue telle qu'en situation actuelle,

Que cependant la porte d'entrée de garage est supprimée, que dès lors il convient de faire la demande du maintien de l'emplacement de livraison existante auprès de la commune concernée ;

Que l'activité préexistante de garage automobile était de nature à générer de la circulation automobile à proximité directe du bien, que l'occupation projetée ne comporte pas d'emplacement de parking intérieur, que seul un trafic piéton et cycliste est maintenu sur le site,

Que l'utilisation de la zone de livraison par les camions de livraison en période qualifiée d'heure creuses de fréquentation du site ( 7h à 16h et 21h à minuit en semaine, et à partir de 18h30 les WE et jours fériés), que dès lors la circulation de la rue n'est pas davantage impactée qu'en situation existante, que cependant, il est préférable de favoriser les horaires de livraison en journée ;

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 ;

Considérant qu'un local vélo est aménagé à l'entrée du bien, qu'il est dimensionné pour accueillir 30 vélos,

Considérant qu'un local vélos de 30 emplacements est prévu mais que celui-ci est insuffisant ;

Considérant que la "Stratégie de stationnement des vélos cargo en région de Bruxelles-Capitale" préconise :

Que 5 à 10% des emplacements pour vélos hors voirie soient adaptés et/ou dédiés aux vélos cargo, dans les nouveaux projets non résidentiels ;

Considérant le risque de nuisances sonores depuis l'équipement vers les logements voisins ;

Considérant qu'un sas entre la porte d'entrée et l'intérieur de la salle d'escalade permettrait de réduire ces nuisances ;

Considérant qu'aucun emplacement voiture n'est prévu au projet,

Que le rapport d'incidences identifie une fréquentation maximale simultanée de 344 personnes, que la part modale attribuée à la voiture, sur la base de l'analyse d'autres équipements similaires en région bruxelloise, est de 29%, que cela correspond ainsi à 20 voitures, que cela correspond à une période non encore totalement saturée, que de plus le demandeur fournit un accord de collaboration avec la société BePark pour 20 emplacements de parking situés à proximité du bien,

Que de plus le bien est situé à proximité immédiate des transports en commun, qu'il est en zone d'accessibilité B, que les rues alentours sont équipées de pistes cyclables, qu'il s'agit d'un équipement sportif, que la pratique d'une mobilité active y est promue,

Que dès lors le rapport d'incidences ne relèvent pas de remarques particulières sur le sujet, que la proposition est acceptable ;

### **Gestion des eaux**

Considérant que le bâtiment est peu modifié dans sa volumétrie, que la démolition partielle d'une zone arrière crée un espace extérieur laissé imperméable, que la toiture est isolée sans modifications de sa structure, qu'un revêtement de teinte claire est prévue, que cela permet de contribuer à la réduction de la production des îlots de chaleur urbain, que cela est d'autant plus appréciable que la parcelle est entièrement minéralisée ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau ;

que le projet tend à se conformer au RCU Eaux pluviales de la commune de Forest, que 3 citernes de 10.000l sont positionnées à proximité de la cour créée, qu'une réutilisation domestique ainsi que le nettoyage du matériel est prévu, que ces dispositifs sont positifs,

qu'il y a lieu également d'étudier la possibilité de mettre en œuvre un volume de temporisation, afin de tendre à se conformer au RCU Eaux pluviales ;

que cependant il convient de prendre en considération une désimperméabilisation de la cour, et une infiltration plus importante à la parcelle, que la fosse d'arbre de la cour ne représente pas une désimperméabilisation suffisante et qu'il convient de désimperméabiliser toute la surface de la cour ;

### **Bruit**

Considérant que le démontage et le remplacement de la toiture de la toiture n'est pas prévu, qu'il est prévu de revoir le revêtement de la toiture principale du bâtiment par des dalles « Tamagra » recouvertes de 2 couches de roofing et d'une couche d'aluminium, qu'il convient de prévoir un revêtement de teinte claire ;

Considérant qu'une isolation acoustique performante permet de ne pas engendrer de nuisances pour les logements environnants, que toutefois que la salle d'escalade et le restaurant sont ouvert jusqu'à minuit 7 jours sur 7 et donc également en soirée ;

Considérant que la sortie de la chaudière déroge à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ; que 12 unités techniques sont représentées sur les plans de la toiture sans précision de l'utilisation, que leur emplacement déroge à l'article 6 (installations techniques- toiture) du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elles ne sont pas intégrées dans le volume de toiture ;

que les nuisances sonores potentielles du fonctionnement des groupes de froid n'a pas été étudié dans une simulation acoustique ;

qu'il y aurait lieu d'apporter plus de précision à ce sujet, de se conformer à la réglementation acoustique bruxelloise, et de fournir un rapport détaillé réalisé par un bureau d'étude en acoustique et une attestation de conformité établie par le dit bureau relative aux travaux et dispositions prises en la matière à la fin des travaux ;

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences pour la rubrique 24) équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup> de superficie au sol de l'annexe B du CoBAT,

Que la société demanderesse met l'accent sur le réemploi des matériaux et du mobilier pour équiper ses salles, le bio sourçage des éléments d'isolation, l'attention portée sur la diminution de l'empreinte carbone du projet ;

Que le rapport d'incidences ne relève pas de remarques particulières ;

Considérant que la demande est conforme au bon aménagement des lieux ;

**AVIS MAJORITAIRE Favorable sous conditions de l'Administration régionale en charge de l'urbanisme, Administration régionale en charge des monuments et sites et de Bruxelles Environnement, Administration communale de Forest :**

- Se conformer à l'avis Astrid favorable sous conditions du 9/01/2024, et prévoir une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans l'ensemble du bâtiment ;
- Se conformer à l'avis Access&Go ;
- Obtenir un avis SIAMU favorable ;
- Prévoir un commerce accessoire à l'équipement ;
- Prévoir un revêtement de teinte claire pour le roofing en toiture,
- Revoir l'aménagement de l'entrée afin de placer un sas entre la porte d'entrée et l'intérieur de la salle d'escalade ;
- Augmenter le nombre de stationnements vélos et placer 5 à 10% d'emplacements adaptés et/ou dédiés au vélos cargo ;
- Retrouver l'expression de la porte d'origine côté gauche pour la nouvelle baie de droite, prévoir un panneau mouluré en bas de la nouvelle baie et prolonger cette expression pour la porte d'entrée centrale afin de se conformer à l'article 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;
- Apporter plus de précisions sur les installations techniques en toiture, en limiter le nombre et éloigner les groupes des façade arrière et limite mitoyenne, prévoir une isolation acoustique performante et prendre toutes les mesures afin de ne pas engendrer de nuisances pour les logements environnants, Fournir une simulation acoustique, la faire valider par Bruxelles Environnement et suivre ses recommandations ;
- Désimperméabiliser la cour et y réaliser des aménagements végétalisés ;
- Etudier la possibilité de mettre en œuvre un volume de temporisation, afin de tendre à se conformer au RCU Eaux pluviales ;
- Prévoir une zone de livraison et faire la demande auprès de la commune

**AVIS de la Commune de Saint-Gilles : Abstention**

Considérant que tous les membres ont validés le présent avis.

### *Signature des membres*

---

*La commission rappelle que le présent avis est motivé sur base du seul présent dossier et toutes ses annexes tel qu'il a été communiqué aux membres de la commission de concertation, aux explications fournies par le demandeur, l'architecte/auteur de projet et les observations/réclamations faites en séance par les personnes ayant demandées a être entendues par la commission de concertation, ainsi que les réclamations/observations reçues dans le cadre de l'enquête publique. En aucun cas le présent avis et sa motivation ne peuvent être pris en tout ou en partie comme des conditions auxquelles un nouveau projet ou une modification apportée à la présente demande sur le même site devrait répondre pour obtenir un avis favorable sans conditions.*