

**URB/20909 : Demande de permis d'urbanisme pour mettre en conformité les installations techniques de désenfumage du parking Scailquin et le système de ventilation ; Rue de l'Alliance 18 – 20 ;  
introduite par la Commune de Saint-Josse-ten-Noode Avenue de l'Astronomie 13 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS**

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'habitation au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande modifiée vise à mettre en conformité les installations techniques de désenfumage du parking Scailquin et le système de ventilation ;

Vu la prolongation du permis d'environnement de classe 1A délivré par Bruxelles-Environnement en date du 14/04/2021 ;

Considérant que le bâtiment a fait l'objet des plusieurs visites de contrôleurs régionaux ; qu'il a été constaté que la toiture du sis bâtiment est utilisée comme dépôt du matériel varié et qu'une installation technique a été installée sur la toiture sans permis d'urbanisme ;

Considérant qu'il y a lieu de vider la toiture et de ne plus l'utiliser comme espace de stockage à l'air libre ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- 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 l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 ;
- dérogation au règlement régional d'urbanisme :
- Article 4 du Titre I : profondeur d'une construction mitoyenne,
- Article 6 du Titre I : toiture (éléments techniques).

Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du **03/03/2025** au **17/03/2025** sur la commune de Saint Josse-ten-Noode ;

Considérant que deux réclamations sont parvenues en cours d'enquête publique ; qu'elles portent principalement sur les nuisances visuelles et les nuisances acoustiques déjà existantes, mais également sur les nuisances olfactives liées à l'utilisation des produits chimiques utilisés dans le parking ;

Considérant qu'il a lieu de souligner que l'installation a été mise en route pendant un certain moment entre la commission e concertation de 2024 et la commission de concertation actuelle ;

Considérant que la demande modifiée vise à mettre en conformité une nouvelle installation qui se développe sur 9mx6m avec une hauteur d'un peu plus de 3m ; qu'au niveau urbanistique elle est considérée comme un volume ;

Considérant que la demande modifiée déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne sa profondeur et son hauteur ;

Considérant que le projet s'installe dans un intérieur d'îlot très dense ; qu'il est entouré par des immeubles à prédominance résidentiel avec quelques petits jardinets et l'immeuble communale qui occupe la plus grande partie de cet îlot ;

Considérant qu'afin de répondre favorablement aux objectifs de protection des intérieurs d'îlot repris dans la prescription 0.6 du PRAS visant à prioritairement y développer des projets permettant d'améliorer les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères, ainsi que favoriser le maintien ou la création de surfaces en plein terre, la demande modifiée prévoit l'installation des toitures végétalisées sur la totalité des toitures plates du bâtiment ; qu'il y a lieu d'en spécifier la typologie des ces toitures ;

Considérant que le placement de ces toitures végétalisées permet de respecter la prescription générale 0.6 du PRAS avec une amélioration de la qualité de l'intérieur d'îlot ; que , même si le projet prévoit l'installation d'un nouveau volume avec une rehausse en intérieur d'îlot, il est indispensable que leurs mise en œuvre soit faite « à règle d'art » afin de permettre leurs perduration ;

Considérant que le projet modifié prévoit également la construction d'une structure supplémentaire autour de cette installation, destinée à accueillir des bacs à plantes ;

Considérant que cette enveloppe est composée par une structure légère en acier avec, en partie horizontale, des caillebotis marchables avec des bacs de terre de +/-36cm de profondeur et une grille de type betafence vert foncé qui donne la possibilité aux plantes de grimper, sur les quatre faces verticales ; que le la structure verticale permet d'abriter des nichoirs à oiseux ;

Considérant que cet enveloppe supplémentaire aggrave les dérogations au titre I du RRU et qu'il n'apportera aucune amélioration en termes de nuisances sonores ; que les solutions pour le végétaliser ne semblent pas réalistes et dépendront fortement de la saison et de l'entretien effectué ;

Considérant que la combinaison de plantes grimpantes et d'une installation technique ouverte semble difficilement réalisable en pratique ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir la structure et le revêtement du nouveau volume afin de créer des « vraies » façades végétalisées ; qu'afin de certifier la réalisabilité de ce nouvel enveloppe, la demande devra inclure également des coupes techniques, une note sur le choix des espèces végétalisées et sur le choix d'arrosage avec les spécificités techniques de la structure du revêtement et de sa gestion ;

Considérant qu'il y a lieu de concevoir les aménagements végétalisés en concertation avec le facilitateur eau de Bruxelles Environnement ;

Considérant que l'objet de la demande se situe en zone d'habitation au PRAS et que la nouvelle installation ne doit pas porter atteinte à l'affectation principale de la zone ; qu'il y a lieu de spécifier et de mettre en œuvre des solutions afin de réduire les nuisances sonores en respectant les normes de bruit ;

Considérant qu'en conclusion, le projet modifié apporte certaines améliorations par rapport au projet initiale, mais que son impact sur la qualité de l'intérieur d'îlot et l'habitabilité des logements environnants reste important ;

Considérant que le permis d'environnement de référence 1730295 impose que les rejets d'air vicié du parking se fassent de manière verticale en toiture ; que celui-ci impose que les rejets d'air se trouvent à minimum 8 m de distance des fenêtres et prises d'air des habitations ;

Considérant que le permis d'environnement prévoit la mise en œuvre d'une ventilation qui donne vers l'extérieur ;

Considérant que l'objet de la demande prévoit un rejet d'air de manière horizontale en direction des habitations ;

Que, suite à des compléments d'informations techniques apportés par le demandeur, cette solution technique est la plus pertinente, tout en respectant une distance de 8 m avec les entrées et prises d'air des logements voisins afin d'assurer la pérennité des installations techniques ;

#### **AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

- Revoir le revêtement du volume en créant des « vraies » façades et toitures végétalisées en concertation avec le facilitateur eau de Bruxelles Environnement ;
- Compléter le dossier avec des documents techniques (coupes, note du choix des espèces végétalisées, choix d'arrosage avec spécificités techniques, etc.) de la structure du revêtement et de sa gestion ;
- Mettre des silencieux sur les ventilateurs et introduire une note acoustique ;
- Introduire des coupes des toitures végétalisées en spécifiant le « type » de toitures à mettre en œuvre.
- Prendre contact avec Bruxelles Environnement afin de vérifier la nécessité d'introduire la modification du permis d'environnement

04 APR. 2025

