

URB/21077 : Demande de permis d'urbanisme pour Réhabiliter l'auberge de jeunesse Vincent Van Gogh en rénovant et augmentant le volume du bâtiment existant 13 ; Rue Traversière 13 - 17 - 21 ;
introduite par Monsieur Benoît César - Centre Vincent Van Gogh-CHAB Rue Traversière 13 - 15 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.

AVIS

Vu la demande de Monsieur Benoît César Centre Vincent Van Gogh-CHAB , Rue Traversière 13 - 15 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à réhabiliter l'auberge de jeunesse Vincent Van Gogh en rénovant et augmentant le volume du bâtiment existant 13., situé Rue Traversière 13-21 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'habitation, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS). ;

Considérant que la demande tombe sous l'application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant que la demande déroge:

- à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 23/02/2026 au 09/03/2026 et que 1 observation et/ou demande à être entendu a été introduite ;

Considérant que cette réclamation porte sur la perte d'éclairement naturel et le risque de nuisances sonores dues au bruit des installations techniques ;

Considérant que la demande a pour objet :

- la reconfiguration des espaces du rez-de-chaussée du 13
- la reconfiguration des chambres des étages avec augmentation du volume en toiture

Considérant que la demande vise à améliorer le fonctionnement global du complexe d'hébergement en requalifiant le rez-de-chaussée du 13 afin d'offrir un espace d'accueil et de détente aux résidents avec une ouverture sur le parc ;

Considérant qu'il est prévu un lobby commun pour les 2 bâtiments ainsi que la création d'un grand patio végétalisé prolongeant le parc en intérieur de l'îlot ;

Considérant qu'il est prévu de démolir la toiture à mansard existante et de rehausser le bâtiment n°13 jusqu'à R+4 en s'alignant en hauteur sur le bâtiment du 17-21 ;

Considérant que cette rehausse est réalisée en retrait par rapport à la rue Traversière de 2,45 m afin de minimiser l'impact visuel de cette rehausse sur l'espace public ;

Considérant que la rehausse présente également un retrait de 3 m par rapport au voisin du 11 Traversière ;

Considérant que de ce fait la dérogation à la profondeur et à la hauteur est limitée et n'a que très peu d'impacts sur le voisin ;

Considérant que cet élément est traitée avec une façade en moucharabieh en grès naturel de ton clair afin de trancher avec l'architecture historique du bâtiment à l'inventaire mais tout en évitant un impact trop important sur la voie publique ;

Considérant que cette rehausse permet une connexion avec le bâtiment voisin afin de pouvoir se conformer aux exigences du SIAMU en terme de chemin d'évacuation ;

Considérant que l'extension de 2 étages en façade arrière est trop impactante en profondeur et qu'il convient de la limiter à l'alignement de la façade existante ;

Considérant qu'il convient de revoir le volume de liaison entre le restaurant et la rotonde afin de mettre en valeur le volume courbe ;

Considérant qu'il n'y a pas d'intérêt à créer une terrasse dans le patio ;

Considérant que le PRAS autorise un maximum de 50 chambres pour les établissements hôteliers en zone d'habitation ;

Considérant qu'en situation de droit les deux bâtiments cumulés disposent d'une autorisation pour 75 chambres ;

Considérant que le présent projet diminue le nombre de chambres à de 75 à 65 ;

Vu le rapport d'analyse des eaux pluviales qui met en évidence une réduction de la superficie imperméable sur l'ensemble du site ;

Considérant que les démolitions reconstructions en intérieur d'îlot permettent d'augmenter la superficie perméable de 3% par rapport à l'existant et de créer une réelle connexion visuelle entre le parc et les bâtiments ;

Considérant qu'il est prévu une citerne de 7.000 l permettant d'y connecter les sanitaires du rez-de-chaussée ainsi qu'un robinet extérieur pouvant servir à l'entretien et ou à l'arrosage ;
Considérant qu'il est prévu de rajouter des pompes à chaleur en toiture sur la toiture du 13;
Considérant que le permis d'environnement concernant l'ensemble de l'immeuble a été modifié et délivré par Bruxelles-Environnement en date du 11/09/2025 ;
Vu l'étude acoustique visant les émissions sonores jointe à la demande de permis ;
Considérant que cette étude recommande des caissons acoustiques et l'ajout de silencieux ;

AVIS

- mettre en œuvre les recommandations de l'étude acoustiques afin de limiter au maximum les nuisances sonores à l'émission des pompes à chaleur situées en toiture
- limiter l'extension de 2 étages en profondeur à la façade arrière existante
- revoir le volume de liaison entre le restaurant et la rotonde afin de mettre en valeur le volume courbe
- ne pas créer de terrasse dans le patio.