

URB/21114 : Demande de permis d'urbanisme pour rénover lourdement quatre immeubles mitoyens en bâtiment comprenant huit logements - ; Rue Botanique 51 - 57 ; introduite par Monsieur David Grosso - 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 rénover lourdement quatre immeubles mitoyens en bâtiment comprenant huit logements ;

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

- En application de la prescription particulière 2.5.2°. du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
- modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- En application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées par l'article 126§11 :
- Dérogation au règlement régional d'urbanisme (RRU) :
- Article 3 du Titre I : Implantation de la construction (façade avant) ;
- Article 4 du Titre I : Profondeur d'une construction mitoyenne ;
- Article 6 du Titre I : Toiture (hauteur) ;
- Article 3 §1 et 2 Titre II : superficie minimale ;
- Dérogation au règlement communal d'urbanisme (RCU) :
- Art.2 Titre II : revêtement des façades ;

Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du **24/08/2026** au **07/09/2026** sur la commune de Saint Josse-ten-Noode ; qu'aucune réaction a été introduite ;

Considérant que la demande initiale a été soumise à l'avis des instances ou administration suivantes :

- le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU sur le projet initial du 06/08/2026 portant la référence PU/2007.0358/2/CP, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 12/08/2026 ;

Considérant que les prescriptions émises par le SIAMU doivent être intégralement respectées et, lorsque nécessaire, intégrées aux plans avant délivrance du permis ;

Considérant que le projet porte principalement sur la rénovation et la requalification du bâti existant et qu'il prévoit le maintien des structures principales des quatre immeubles, à l'exception des constructions annexes arrière destinées à être démolies et de certaines interventions nécessaires à la recomposition fonctionnelle de l'ensemble ;

Considérant que le projet s'inscrit dans les objectifs généraux du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), notamment en ce qu'il vise la rénovation du tissu bâti existant, la création de logements et l'amélioration de la qualité du cadre bâti et des conditions d'habitabilité ;

Considérant que le projet maintient la lecture de quatre constructions mitoyennes distinctes et entend préserver le rythme parcellaire caractéristique du tissu urbain bruxellois, malgré leur recomposition fonctionnelle en un ensemble résidentiel cohérent ;

Considérant que la conservation des bâtiments existants, plutôt que leur démolition complète, participe à la préservation de la structure urbaine existante et s'inscrit dans les objectifs régionaux de rénovation et de valorisation du bâti bruxellois ;

Considérant que la suppression des volumes arrière existantes permet de dégager davantage l'intérieur d'îlot, d'améliorer les conditions d'éclairage et de ventilation des espaces arrière et de créer des espaces extérieurs davantage qualitatifs ;

Considérant que cette intervention sur l'intérieur d'îlot doit toutefois être appréciée au regard des prescriptions du Titre I du RRU relatives à la profondeur des constructions et à la protection des qualités des intérieurs d'îlot, l'article 4 ayant notamment pour objectif de limiter la profondeur des constructions en fonction de la configuration du terrain et des constructions voisines ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en ce que l'annexe arrière projetée au rez-de-chaussée du n°57 dépasse de plus de 3m la profondeur de la construction voisine la moins profonde ; que cette dérogation est motivée par la volonté de recomposer les volumes arrière et de permettre l'aménagement d'une chambre de grande dimension au rez-de-chaussée ; que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 6 du Titre I du RRU en ce que la toiture projetée du n°57 dépasse le profil de la toiture à versant du bâtiment voisin n°59 ; que cet article encadre la hauteur des toitures et vise à assurer une intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement bâti ;

Considérant que la hauteur supplémentaire sollicitée est justifiée par la volonté de permettre l'aménagement d'un logement duplex et d'un espace de vie non mansardé au dernier niveau ;

Considérant que la dérogation sollicitée peut être admise dès lors qu'elle demeure limitée, qu'elle participe à la qualité fonctionnelle du logement créé et qu'elle ne compromet pas de manière disproportionnée les qualités du bien voisin ;

Considérant que le projet prévoit la rehausse d'un niveau des quatre bâtiments, avec des niveaux de corniche différenciés permettant de tenir compte de la pente de la rue et de la configuration des constructions voisines ;

Considérant que cette intervention doit conserver une lecture architecturale cohérente de chacune des quatre maisons et éviter que la réunion fonctionnelle des bâtiments ne conduise à une façade uniforme effaçant le rythme parcellaire existant ;

Considérant que le projet prévoit huit logements, comprenant cinq logements de deux chambres et deux logements de quatre chambres, ainsi qu'un logement accessible aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant que cette programmation contribue à la diversification de l'offre résidentielle et permet l'accueil de ménages de compositions différentes ;

Considérant que le Titre II du RRU fixe les normes d'habitabilité applicables aux logements et notamment les superficies minimales des pièces principales, des cuisines et des chambres ; que l'article 3 du Titre II du RRU prévoit notamment une superficie minimale de 14 m² pour la première chambre à coucher et de 9 m² pour les chambres suivantes ;

Considérant que trois grandes chambres des logements 1.2, 2.2 et 3.2 présentent une superficie de 12,8 m² et sont dès lors inférieures à la superficie de 14 m² prescrite pour une première chambre à coucher ;

Considérant que la dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU est justifiée par le maintien des axes structurels du bâtiment n°57 et par les contraintes résultant de l'étroitesse des parcelles ; que la dérogation sollicitée est acceptable ;

Considérant que tous les logements sont annoncés comme traversants, ce qui constitue un élément favorable au regard des qualités d'éclairement naturel, de ventilation et de confort thermique ;

Considérant que les espaces de vie sont principalement disposés en façade avant et que les espaces de nuit sont différenciés des espaces de jour ; que les logements disposent, à l'exception du logement PMR, d'un dégagement d'entrée et d'espaces de rangement permettant notamment l'intégration des équipements techniques ;

Considérant que la présence d'un logement accessible de plain-pied depuis la rue constitue un élément favorable au regard des objectifs régionaux d'inclusion et d'accessibilité des logements ;

Considérant que le projet prévoit des caves privatives, des espaces de stockage ainsi que des locaux communs destinés notamment aux vélos, aux poussettes et aux déchets ;

Façades

Considérant que les façades avant constituent un élément important du paysage urbain de la rue Botanique et que leur traitement doit assurer une insertion cohérente dans le front bâti existant ;

Considérant qu'en façade avant, le traitement différencié des rez-de-chaussée, des enduits, des châssis et des modénatures contribue à maintenir la lecture des quatre immeubles mitoyens ;

Considérant que les châssis en bois mouluré en façade avant présentent une section, une division, une profondeur de pose et une teinte compatibles avec la typologie architecturale des immeubles mitoyens ;

Considérant que les châssis en aluminium prévus en façade arrière et au dernier niveau doivent présenter une teinte et une finition non réfléchissante afin de limiter leur impact visuel depuis l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'aux étages, la façade sera isolée et enduite en teintes claires, légèrement différentes afin de différencier les constructions ; qu'il convient de choisir des teintes conformes à la palette de couleur annexée au RCU ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée il est prévu un revêtement en carrelage de différentes nuances de bleu ;

Considérant que ni la matérialité, ni la teinte ne sont autorisées par le Règlement communal d'urbanisme (RCU) ;

Considérant qu'il est prévu des châssis en bois de teinte bleue en façade avant ; qu'il convient de choisir une teinte de bleu conforme à la palette de couleur annexée au RCU ;

Mobilité

Considérant que la création d'un local vélos clairement identifié et aisément accessible constitue un élément favorable au regard des objectifs régionaux de promotion de la mobilité active ;

Considérant que l'absence de stationnement automobile privatif est justifiée par la localisation du bien dans un secteur urbain dense bénéficiant d'une importante desserte en transports en commun, à savoir en zone d'accessibilité A du RRU et situé à proximité notamment de la gare du Nord, du Jardin Botanique, de la rue Royale et du boulevard du Jardin Botanique ;

Considérant que cette absence de parking automobile doit néanmoins être appréciée au regard des prescriptions du Titre VIII du RRU relatives aux normes de stationnement en dehors de la voie publique et des éventuelles prescriptions particulières applicables au bien ;

Considérant que le local vélo projeté est aménagé pour 4 vélos ; que le projet doit prévoir un nombre et une configuration de dispositifs de stationnement pour vélos permettant une utilisation aisée, sécurisée et durable par les occupants des huit logements à savoir 2 m² par vélo ;
Considérant que le local vélos doit être dimensionné et aménagé de manière à permettre le stationnement effectif et aisé des vélos des occupants, avec un accès direct et sécurisé depuis les espaces communs ;

Espaces extérieurs

Considérant que le jardin commun projeté en intérieur d'îlot constitue un élément favorable à la qualité résidentielle du projet et à l'amélioration des espaces extérieurs communs ; qu'il y a, par contre, lieu d'expliquer la gestion de cette espace ;
Considérant que l'aménagement des espaces extérieurs doit privilégier la pleine terre, la végétalisation, l'infiltration des eaux pluviales et la limitation des surfaces imperméables, dans le respect des réglementations régionales et communales applicables ;
Considérant que le projet doit privilégier la pleine terre et la végétalisation de l'intérieur d'îlot et que les surfaces minéralisées doivent être limitées au strict nécessaire ;

Gestion des eaux pluviales (GIEP)

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2022-2027 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants (qualités végétales, minérales et esthétique de l'intérieur d'îlot) ;
Considérant qu'il faut gérer l'eau pluviale à la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, comme recommandé par le Plan de Gestion de l'Eau 2022-2027 ;
Considérant que les enjeux de gestion des eaux pluviales dans un contexte de changement climatique imposent des solutions de désimperméabilisation, de rétention naturelle et d'infiltration directe, afin de réduire la pression sur les réseaux publics d'égouttage ;
Considérant que le projet doit prévoir des dispositifs appropriés de gestion et d'infiltration des eaux pluviales conformément aux prescriptions régionales et aux exigences des autorités compétentes ;
Considérant qu'il est prévu de végétaliser 101 m² de toiture mais que le type de toiture n'est pas renseigné sur les éléments graphiques ;
Considérant qu'il y a lieu de favoriser un type de toiture végétalisée de type semi-intensive ou intensive afin de permettre une meilleure gestion de l'eau sur la parcelle ;
Considérant qu'une citerne de récupération des eaux de pluie est placée au milieu du jardin ; qu'il y a lieu de revoir son emplacement afin de la situer dans une zone imperméabilisée déjà en situation de fait ;
Considérant qu'il y a lieu de réutiliser l'eau de pluie de la citerne pour des usages domestiques (toilettes, buanderie, arrosage extérieur, ...) ;

Installations techniques

Considérant que les éventuelles installations techniques (systèmes de chauffage et de ventilation) doivent respecter les normes et réglementations en vigueur en matière de volumétrie, de bruit et de performance énergétique ;
Considérant que le projet prévoit l'installation des chaudières à gaz à condensation, individuelle, pour chaque logement ;
Considérant que des panneaux solaires sont également prévus en toiture ;
Considérant que le bâti est responsable de plus de la moitié des émissions bruxelloises de gaz à effet de serre et de 70% de la consommation énergétique ;
Considérant que dans une optique de développement durable, il y a lieu de favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables et de supprimer le recours aux énergies fossiles émettrices de CO₂ ;
Considérant qu'il serait préférable de prévoir une PAC collective pour l'ensemble du projet ou, à défaut, pour plusieurs logements ;

Conclusion

Considérant que les dérogations sollicitées aux articles 4 et 6 du Titre I ainsi qu'à l'article 3 du Titre II du RRU peuvent être envisagées favorablement au regard des caractéristiques particulières des constructions existantes, de l'étroitesse des parcelles, du maintien d'une partie substantielle du bâti et des améliorations recherchées en matière d'habitabilité et de qualité de l'intérieur d'îlot ;

AVIS Favorable à la majorité

- Revoir l'emplacement de la citerne afin de la situer dans une zone imperméabilisée déjà en situation de fait ;
- Prévoir une réutilisation des eaux pluviales en provenance de la citerne de récupération ;
- Revoir la superficie du local vélo afin de prévoir des emplacements de d'accueillir 2 m² par vélo et de tendre vers 1 vélo par chambre ;
- Spécifier sur les documents graphiques le type de toitures végétalisées prévues et de favoriser, si possible, les toitures végétalisées de type (semi-)intensives ;
- Respecter le Règlement communale d'urbanisme (RCU) en terme de matériaux et de couleur de façade;