

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38952

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 18/02/2025

### 11. Dossier PU-38952 – NP /nb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Société du Logement de la Région Bruxelles-Capitale</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE DE L'ÉLÉPHANT 1 - 11 RUE DE LA BORNE 44 RUE DELAUNOY 67 - 69 RUE DE LA SAVONNERIE 29</b>
<u>OBJET</u>	Modifier le permis d'urbanisme 12/PFD/1900539 : modifier l'aspect des façades, rehausser les acrotères et le niveau des caves, modifier le hall d'entrée rue Delaunoy
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 28/01/2025 au 11/02/2025 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) - Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU - application de l'art. 207 §3 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 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 28/01/2025 au 11/02/2025** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
- Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU

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

- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 14/01/2025 ; que cet avis n'a, à ce jour, pas été transmis à l'administration ;

Considérant que le bien se situe en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zones d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Vu le Permis 12/SOC/1792323 du 14/03/2022 : Démolir un bâtiment avec conservation de la façade et construire 18 logements publics locatifs et un local communautaire de 132 m<sup>2</sup>, mutualiser le parking (89 places) existant et créer un jardin commun ;

Vu le Permis 12/PFD/1900539 du 15/12/2023 : Modifier le permis d'urbanisme 12/SOC/1792323 qui autorise à démolir un bâtiment avec conservation de la façade et construire 18 logements publics locatifs et un local communautaire de 132 m<sup>2</sup> ; Modifier les accès au parking ; Aménager un parking vélo dans des locaux inutilisés du parking existant ; Abattre 9 arbres et en replanter 18 ;

Considérant que la présente demande vise à apporter de nouvelles modifications au permis initial ;  
Que ces modifications concernent exclusivement les bâtiments situés au 69 rue Delaunoy et 29 rue de la Savonnerie ;

Que les modifications portent sur les adaptations suivantes :

- Modifications architecturales et fonctionnelles :
  - Suppression d'un débarras sous l'escalier dans le local communautaire ;
  - Suppression des trumeaux verticaux en béton sur la façade en intérieur d'îlot afin de renforcer l'horizontalité ;
  - Modification des acrotères des niveaux supérieurs des bâtiments situés rue Delaunoy et rue de la Savonnerie ;
  - Ajout de garde-corps de sécurité en toiture afin d'assurer la mise en conformité avec la législation sur la sécurité des travailleurs ;
  - Adaptation de l'entrée du bâtiment rue Delaunoy pour garantir l'accessibilité PMR et permettre l'intervention des services de secours (SIAMU) ;
  - Modification du matériau de façade par le remplacement du revêtement carrelé par une brique de parement, en vue d'assurer une meilleure intégration dans le contexte urbain ;
  - Épaississement du bâtiment situé rue Delaunoy de 15 cm en raison des ajustements liés aux matériaux de façade.
- Adaptations liées à la nappe phréatique instable :
  - Abandon de l'hypothèse d'infiltration des eaux de pluie ;
  - Remontée du niveau de cave ;
  - Déplacement des citernes et du bassin d'orage ;

Considérant que concernant la **suppression d'un débarras sous l'escalier dans le local communautaire**, l'accès sous l'escalier extérieur du passage vers la rue de la Savonnerie présente des difficultés en termes de stabilité et d'étanchéité ;

Que, pour ces raisons, la suppression du débarras initialement prévu sous cet escalier a été décidée ;

Que le local communautaire dispose d'un autre espace de rangement sous l'escalier intérieur ;

Que, en complément, une cavette en sous-sol est mise à disposition pour le local communautaire ;

Considérant qu'en ce qui concerne la **suppression des trumeaux verticaux en béton sur la façade arrière du bâtiment Delaunoy**, ceux-ci n'ont pas de fonction architectonique ou structurelle spécifique ;

Que leur suppression permet d'affirmer l'horizontalité de la façade ;

Que cette modification vise à assurer une continuité visuelle avec le bâtiment voisin dit "Éléphant" en maintenant uniquement un bandeau horizontal ;  
Que cette adaptation concerne uniquement la façade en intérieur d'îlot et n'a pas d'impact sur la façade avant du bâtiment.

Considérant qu'en ce qui concerne la **modification des acrotères des niveaux supérieurs des bâtiments Delaunoy et Savonnerie**, celle-ci résulte d'un ajustement technique lié à l'épaisseur des toitures ;  
Que l'isolant rigide initialement prévu de 20 cm a été remplacé par un isolant en laine minérale de 36 à 40 cm, offrant une meilleure inertie thermique et limitant les risques de surchauffe ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6 du titre I du RRU en ce que le bâtiment situé au 69 rue Delaunoy dépasse de plus de 3 mètres le bâtiment voisin de référence situé au 67 rue Delaunoy ;  
Que cette situation entraîne une non-conformité par rapport au gabarit imposé par le RRU, nécessitant une dérogation pour être régularisée ;  
Que cette dérogation avait déjà été acceptée lors du permis d'urbanisme du 14/03/2023, bien qu'elle n'ait pas été explicitement mise en évidence à ce moment-là ;  
Que l'acrotère du 69 rue Delaunoy est rehaussé de 25 cm, ce qui a un impact minime sur la façade arrière du 71 rue Delaunoy, sans incidence significative sur l'ensoleillement ni sur les vues ;  
Que la rehausse en façade avant du 69 rue Delaunoy demeure dans la zone de +3 m par rapport au gabarit toiture ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6 du titre I du RRU en ce que le bâtiment situé au 29 rue de la Savonnerie dépasse le gabarit de référence défini par le bâtiment voisin du 27 rue de la Savonnerie ;  
Que les bâtiments voisins aux numéros 21, 23 et 25 présentent un gabarit R+4, auquel le projet s'articule pour assurer une cohérence urbaine ;  
Que le recul du dernier niveau du 29 rue de la Savonnerie par rapport au 27 (2,85 m) est maintenu et n'est pas modifié ;  
Que le niveau supérieur du niveau +4 est rehaussé de 25 cm afin d'intégrer un isolant en laine minérale de 36 à 40 cm au lieu des 20 cm initialement prévus, permettant d'améliorer l'inertie thermique et de limiter les risques de surchauffe ;  
Que l'acrotère du niveau +5 est également rehaussé de 25 cm pour les mêmes raisons ;  
Que le bâtiment voisin du 27 rue de la Savonnerie présente un gabarit particulièrement bas compte tenu du contexte urbain et que la rehausse proposée demeure faible et ne risque pas d'engendrer de nuisances supplémentaires significatives.

Considérant que le projet déroge à l'article 6 du titre I du RRU en ce que les **garde-corps situés en périphérie des toitures plates** des bâtiments situés aux 29 rue de la Savonnerie et 69 rue Delaunoy dépassent le gabarit de référence ;  
Que ces garde-corps sont ajoutés pour assurer la protection collective des travailleurs lors de l'entretien des toitures, conformément aux exigences en matière de sécurité et aux principes généraux de prévention, qui privilégient les dispositifs collectifs aux solutions individuelles comme les lignes de vie ;  
Que ces garde-corps permettent d'assurer la sécurité des intervenants en limitant les risques de chute ;  
Que, bien qu'ils soient positionnés légèrement en retrait de l'acrotère et de teinte noire ou gris anthracite, leur retrait reste faible et ils demeurent visibles depuis l'espace public et les parcelles voisines ;  
Qu'ils nuisent légèrement à la composition des façades et s'apparentent ainsi à des rehausses en dérogation ;  
Qu'il y a lieu de les positionner selon un retrait plus important par rapport aux limites latérales des toitures et de manière à ce qu'ils soient le moins visibles possible.

Considérant qu'en ce qui concerne l'**adaptation de l'entrée du bâtiment situé rue Delaunoy 69**, celle-ci vise à assurer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR) ainsi que l'intervention des services de secours (SIAMU) ;

Que cette modification fait suite aux ajustements du permis modificatif du 15/12/2023 concernant le plan d'évacuation du bâtiment ;

Que l'évacuation en cas d'incendie est prévue vers le jardin, la rue de la Savonnerie et la rue de l'Éléphant, permettant ainsi la compartimentation du local vélo à l'avant ;

Considérant qu'en ce qui concerne la **modification du matériau de façade**, celle-ci prévoit le remplacement du revêtement carrelé par une brique de parement afin d'assurer une meilleure intégration au contexte urbain ;

Que les maçonneries en terre cuite sont largement présentes dans le quartier, tandis qu'aucune façade en carrelage ne s'y distingue ;

Que ce choix permet d'harmoniser le projet avec les bâtiments environnants, notamment le bâtiment Éléphant et les immeubles situés au 75 rue Delaunoy et au 23 rue de la Savonnerie ;

Que cette modification prend également en compte les contraintes techniques liées à la pose d'un carrelage en façade, notamment l'incompatibilité avec le bloc de chanvre-chaux utilisé et la complexité de mise en œuvre d'un système de fixation durable.

Considérant qu'en ce qui concerne l'**épaissement du bâtiment Delaunoy**, celui-ci résulte des ajustements liés aux matériaux de façade ;

Que l'épaisseur supplémentaire de 15 cm est due à la mise en œuvre des nouveaux matériaux, notamment la brique de parement et l'isolation associée ;

Que cette modification maintient la profondeur du bâtiment dans les limites définies par le Règlement régional d'Urbanisme, avec un débord inférieur à 3 mètres par rapport au bâtiment mitoyen situé au 71 rue Delaunoy ;

Que cette adaptation s'inscrit dans le cadre des ajustements techniques du dossier d'exécution et ne modifie pas l'implantation générale du projet.

Considérant que concernant les **adaptations liées à la gestion des eaux pluviales**, l'étude hydrogéologique réalisée par ARIES met en évidence un niveau instable de la nappe phréatique sur le site ;

Que la vitesse d'infiltration mesurée par cette étude est de 20 mm par heure, ce qui est jugé insuffisant pour permettre une infiltration efficace des eaux de pluie ;

Que cette situation a conduit à l'abandon de l'hypothèse initiale d'infiltration des eaux pluviales ;

Que, pour tenir compte de la hauteur de la nappe phréatique, le niveau des caves du bâtiment situé rue de la Savonnerie est remonté de 54 cm par rapport au projet initial ;

Que les citernes et le bassin d'orage ont été déplacés pour s'adapter aux nouvelles contraintes techniques, avec un système de pompage prévu pour l'évacuation des eaux ;

Que ces modifications résultent de l'avancement des études techniques du dossier d'exécution.

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet répond au bon aménagement des lieux ;

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, adressée en date du 14/01/2025, lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte de la remarque suivante :

- positionner les garde-corps de protection situés en périphérie des toitures plates des bâtiments situés aux 29 rue de la Savonnerie et 69 rue Delaunoy selon un retrait plus important par rapport aux limites latérales des toitures de manière à ce qu'ils soient le moins visibles possible.

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

---

