

THIELEMANS
Demande de permis d'urbanisme modificatif relative au bien situé avenue
Charles Thielemans, 2 à 1150 Bruxelles
Note explicative

La demande de permis d'urbanisme modificatif porte principalement sur la suppression du second sous-sol et ses conséquences tout en améliorant la qualité du projet.

Elle porte en effet aussi sur le remplacement de l'ascenseur pour véhicules prévu par une rampe de parking classique, sur la suppression du second escalier de secours en sous-sols, sur la disposition des caves, du local poubelles, du hall d'entrée logements et des emplacements vélos, sur une diminution de la surface commerciale, sur la création d'un double box de garage rue E. Declercq et de 8 emplacements de parking extérieurs sur le square devant l'immeuble en compensation de la suppression des places de parking du second sous-sol.

Sans trop rentrer ici dans les détails cette demande découle de l'historique suivant : La démolition de l'immeuble existant a été réalisée entre le mois de mai et de septembre 2024 mais un incident de chantier a créé des dégâts dans la maison mitoyenne rue E. Declercq. Un bloc de béton a en effet roulé et arrêté sa course contre le mur mitoyen.

La démolition a également révélé des fondations inadéquates et vulnérables sous des parties mitoyennes de cette ancienne maison réalisée en plusieurs périodes de transformations.

Vu la situation et soucieux de ne pas créer des dégâts supplémentaires majeurs le chantier est à l'arrêt depuis septembre 2024.

Des travaux de stabilisation temporaires et complémentaires ont été exécutés au mur mitoyen de la maison.

Un litige juridique est en cours. (voir la Citation A790043 du 27/03/2025 à l'encontre de [REDACTED])

Afin de minimiser les risques durant les travaux de réalisation du projet et de stabiliser la situation à long terme des solutions ont été étudiées et discutées entre experts.

La solution technique permettant d'écarter l'essentiel des risques retenue par les experts en concertation avec la voisine, d'autres voisins de la rue E. Declercq et les autorités communales est de supprimer le sous-sol -2 du projet.

(l'écartement du mitoyen du sous-sol par rapport à la maison n'est pas possible pour des raisons de descente de charge en stabilité et pour permettre la manœuvre de véhicule en bas de rampe)

Le niveau prévu du sous-sol -1 (qui devient maintenant le niveau sur sol) est relevé de 5 cm afin de creuser moins profond et pour rendre la rampe (qui remplace l'ascenseur parking prévu initialement) le moins raide possible suivant les encombrements possibles.

Le reste du sous-sol est réorganisé : la zone de manœuvre devant les box 1 et 2 et les places 1 et 2 est élargie de 30 cm, le box 1 est un peu agrandi latéralement, l'accès piétons vers la sortie est déplacé du côté des places de parking.

L'ascenseur voiture supprimé libérant de l'espace sous la rampe de parking et le local poubelles déplacé du sous-sol vers le rez-de-chaussée permettent de réaliser plus de caves que dans le permis initial.

Les locaux compteurs (qui étaient très justes en dimensions) sont un peu agrandis. Le second escalier de secours qui reliait les sous-sols au patio est supprimé suivant un accord préalable du SIAMU sur base des plans et dès lors que le projet est conforme à l'article 5.2 de l'A.R.

« Toutefois une seule sortie par niveau (cage d'escaliers intérieure, escalier extérieur, sortie directe à ciel ouvert ou rampe au niveau le plus proche du niveau de sortie des véhicules) est suffisante, à condition :

- que le parking s'étende en hauteur sur maximum deux niveaux ;*
- qu'aucun de ces deux niveaux ne soit situés à plus de deux niveaux au-dessus ou en-dessous du niveau de sortie des véhicules ;*
- qu'aucun point du parking ne se trouve à une distance supérieure à 15 m de l'accès au chemin d'évacuation menant à la sortie ;*
- et qu'aucun point du parking ne se trouve à une distance supérieure à 30 m de l'accès à la sortie. »*

Au rez-de-chaussée l'entrée principale des logements est déplacée afin de créer un hall plus spacieux et plus qualitatif. Le local poubelles prend la place de l'ancien hall. Il sera accessible depuis les communs et donnera également sur l'extérieur. La rampe de parking ayant pris la place des emplacements vélos intérieurs et extérieurs, un grand local vélos est créé à proximité de l'entrée logement et aisément accessible depuis la rue.

Le projet améliore donc considérablement la manutention des poubelles et l'accessibilité pour les vélos et les voitures.

La surface nette du commerce passe de 280 m² à 185 m². La partie la plus adaptée à un commerce de proximité formant l'angle de l'immeuble est conservée ainsi que les grandes vitrines.

La surface du patio reste identique et sera réalisée en toiture verte extensive. Son rehaussement partiel permet de réaliser la rampe de parking. (coupes AA et CC)

Un box de garage pour 2 véhicules est créé au rez-de-chaussée afin de compenser en partie la perte de places de parking du second sous-sol.

Une compensation supplémentaire de 5 véhicules extérieurs est prévue sur le square. Cette proposition est faite sur base d'un projet d'aménagement communal des abords immédiats de l'immeuble. La proposition d'emplacement pour ces véhicules tient compte des accès nécessaires pour les véhicules SIAMU, de secours et de déménagements à la façade principale de l'immeuble. Elle impliquera la suppression de 2 arbres de taille moyenne (indiqués sur le plan d'implantation) et la plantation d'un nouveau ainsi que de nouveaux bacs à plantes.

Les compléments demandés :

- Une simulation 3D-axonométrie du projet est jointe en complément.
- La PEB est complétée avec le formulaire de la dernière version du logiciel en date du mois d'août 2025 et le numéro d'agrément PEB est encodé dans le programme comme demandé.
- Le cadre VI de l'annexe I était déjà complet sur la plateforme MyUrban permit et ne change pas.
- La motivation de dérogation à l'article 6 du Titre VIII chapitre 2 du RRU est reprise plus bas dans la présente dans un paragraphe spécifique.
- La note de calcul du bassin d'orage (déjà fournie dans la demande de permis d'environnement en 2020) qui reste valable et une note explicative de gestion des eaux pluviales sont jointes en complément.
- Les arbres à abattre, leurs descriptions, photos, numérotations sont repris dans deux documents spécifiques en complément.
- Le plan d'implantation projetée reprend les informations demandées dont l'encadrement de la zone affectée à la charge d'urbanisme.
- La situation de droit de tous les étages est fournie en complément.
- La situation projetée de tous les étages est fournie en totalité.
- Les autres demandes sont complétées sur les plans.
- La cave numéro 15 est créée au rez-de-chaussée à côté de la cage d'escalier. Le vidoir d'entretien est déplacé dans le local poubelle et permet d'avoir un point d'eau pour l'entretien de ce local. L'accès pour l'entretien annuel du patio se fera par une coupole située dans le coin inutilisé de la rampe de parking. La coupole apportera également une lumière naturelle dans ce coin du sous-sol.
- Une déconnexion des DEP pour récupération des eaux à des fins domestiques n'est pas proposée dans le cadre de ce projet complexe pour les raisons citées dans la note explicative de gestion des eaux de pluie.

Motivations de dérogation demandée au règlement régional d'urbanisme (RRU)

- Art. 6 du Titre VIII chapitre 2 du R.R.U.

L'immeuble de logements comportera 10 emplacements de parkings (8 en sous-sol et 2 au rez-de-chaussée) au lieu des 17 prévues initialement pour 15 logements. En effet la suppression du second sous-sol (pour des raisons de stabilité) a entraîné à réduit le nombre de place de parkings. La dérogation est sollicitée dans le cadre d'une proposition de charges d'urbanisme comme le permet l'article 10 de l'Arrêté Charges par la création de 5 emplacements de parkings extérieurs sur la Place des Maïeurs directement en face du projet (critère de proximité du projet qui le génère) Ce projet a fait l'objet d'une concertation avec les services de la Commune, suivant un plan qui tient compte des impératifs applicables au stationnement en voirie.