

ARTS 17

NOTE EXPLICATIVE

1	OBJET DE LA DEMANDE	2
1.1	Au niveau de l'aménagement intérieur	2
1.2	Au niveau de la façade avant	3
1.3	Au niveau de la façade arrière	3
2	JUSTIFICATION DE LA DEMANDE	3
2.1	Rénovation/transformation	3
2.2	Energie et durabilité	4
2.2.1	Isolation	4
2.2.2	Chauffage et eau chaude sanitaire	4
2.2.3	Ventilation	4
2.2.4	Toiture verte	4
2.3	Bien-être des occupants	4
2.4	Mobilité	5
2.5	Patrimoine	5
3	ANALYSE DE CONFORMITÉ	7
3.1	P.R.A.S.	7
3.1.1	Prescriptions graphiques	7
3.1.2	Prescriptions particulières	7
3.1.2.1	Zone administrative	7
3.1.2.2	ZICHEE	7
3.1.3	Prescriptions générales	8
3.2	R.R.U.	8
3.2.1	Titre I du R.R.U. : Des constructions et de leurs abords	8
3.2.2	Titre II du R.R.U. : Normes d'habitabilité des logements	12
3.3	R.C.U	13
3.4	Patrimoine	13
4	CHARGES D'URBANISME	14

1 OBJET DE LA DEMANDE

La demande porte sur un bien sis avenue des Arts, 17 à 1120 Saint-Josse-ten-Noode, cadastré n° 360S2 :

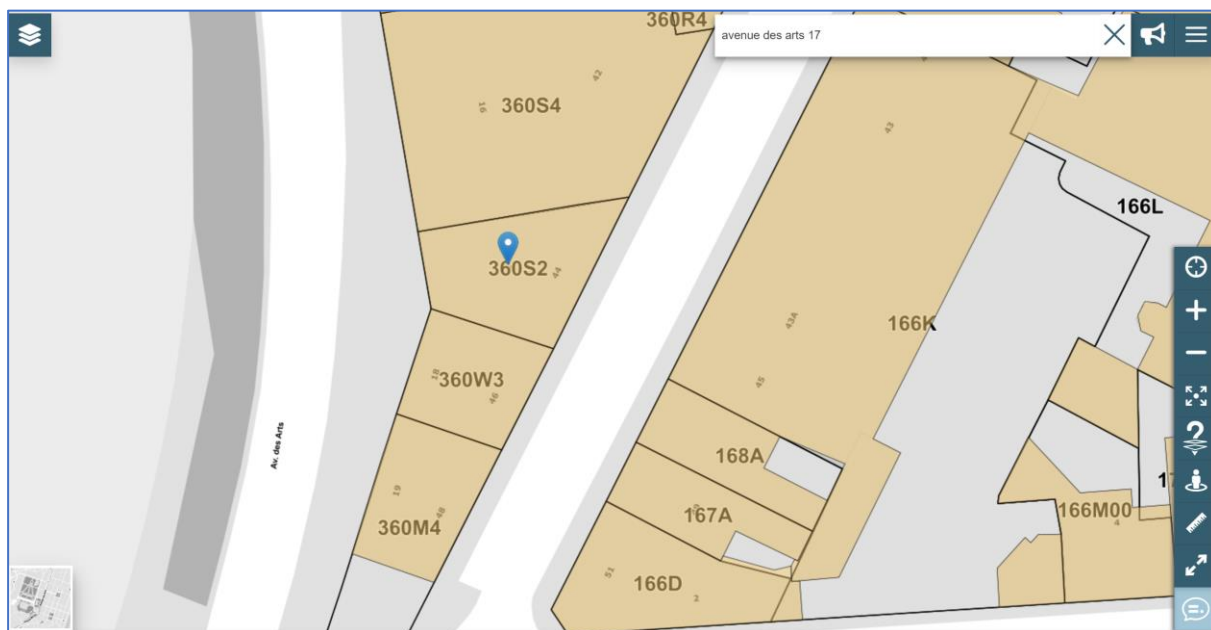


Image 1 - plan cadastral (source [Brugis](#))

Selon les informations obtenues auprès du service des archives de la Commune de Saint-Josse-Ten-Noode, l'immeuble en situation de droit se présente comme suit :

- Au R-1, des locaux techniques : garages, stockage et salle de chauffage
- Les étages du RDC, R+1, R+2 et les combles sont affectés à des bureaux

En situation existante de fait, les combles sont aménagés en logement accessoire à la fonction de bureau et une fenêtre de toit a été ajoutée en façade arrière. Ces transformations ne sont pas infractionnelles.

La présente demande vise tout d'abord à changer officiellement l'affectation du bâtiment en bureau + 1 logement indépendant.

1.1 AU NIVEAU DE L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

- AU R-1 :
 - Il accueillera des locaux techniques
 - Le garage est réduit pour aménager un local vélos et un local poubelles
 - Un local pour la pompe à chaleur des bureaux est aménagé en façade arrière
 - Une cave est aménagée pour le logement
- Au RDC, la verrière est remplacée par une extension de même surface/volume
- Au R+1 :
 - Une extension est construite en façade arrière
 - Un décroché est prévu pour souligner les vues vers la verrière du Musée Charlier



- Au R+2, le toit plat de l'extension est aménagé en terrasse pour les occupants des bureaux et une cuisine est aménagée pour le personnel
- Au R+3 et R+4 :
 - L'entrée de l'appartement (duplex) est prévue
 - Au R+3 se trouve l'étage de nuit avec 3 chambres, un bureau, un WC indépendant, une salle de bain et une salle de douche privative à une chambre. Un balcon est accessible en façade arrière
 - Au rez+4 (combles réhaussés à l'arrière), se trouve le séjour-cuisine de l'appartement qui donne également sur un balcon en façade arrière. Une buanderie de 4,70 m² est aménagée pour accueillir une machine à laver, le ballon d'eau chaude et le système de ventilation double flux
- Sur la toiture plate au-dessus, une terrasse avec sa cuisine extérieure sont aménagées

1.2 AU NIVEAU DE LA FAÇADE AVANT

- Les menuiseries existantes sont remplacées à l'identiques par des châssis plus performants, de mêmes teinte et divisions
- La porte d'entrée et la façade sont rinnovées et conservées
- La toiture sera remplacée par une nouvelle toiture en pente en ardoise artificielle de teinte grise
- Quatre fenêtres de toit seront placées dans le pan de toiture

1.3 AU NIVEAU DE LA FAÇADE ARRIÈRE

- La façade sera isolée par un crépi sur isolant de teinte blanche
- Les nouvelles extensions seront en bardage aluminium anodisé et mat
- Les châssis seront intégralement changés pour des châssis bois de teinte blanche pour les parties existantes et bois naturel pour les nouvelles parties

2 JUSTIFICATION DE LA DEMANDE

2.1 RÉNOVATION/TRANSFORMATION

L'immeuble existant ne correspond plus aux exigences actuelles en terme de mode de travail et de services associés au bureau (cuisine, vestiaire, local vélo, terrasse...), ni aux exigences énergétiques ou techniques (PEB à améliorer et techniques spéciales à reprendre).

Le logement existant de fait au 3^{ème} étage est exigu et entièrement sous toiture ; il necessitait une transformation importante pour devenir confortable.

La volonté générale à travers cette transformation est d'améliorer le standing et les performances du bâtiment.



2.2 ENERGIE ET DURABILITÉ

2.2.1 Isolation

Les toitures et la façade arrière seront isolées conformément aux exigences PEB.

Dans le respect des surépaisseurs permises par le RRU, des isolants biosourcés, géosourcés et/ou circulaires seront favorisés.

Les châssis sont intégralement remplacés par des menuiseries en bois et vitrages respectant les exigences actuelles. Les bois utilisés seront issus de filière labélisée PEFC et FSC.

2.2.2 Chauffage et eau chaude sanitaire

Deux pompes à chaleur seront mises en place pour l'ensemble de l'immeuble (bureaux et logement), ce qui présente un grand intérêt d'un point de vue de la consommation énergétique et permet une diminution importante des rejets de CO² pour la production de chaud du bâtiment.

L'unité extérieure des bureaux sera installée au R-1 en façade arrière et celle du logement sera sur la toiture plate en façade arrière.

2.2.3 Ventilation

Les étages de bureau seront ventilés par un système C+ (ventilation simple flux) qui permettra la conservation des moulures remarquables des trois premiers étages.

Le logement sera ventilé par un système D (ventilation double flux) qui est à privilégier dans des unités neuves où il n'y a pas de finitions à sauvegarder.

2.2.4 Toiture verte

Le projet prévoit l'aménagement de 20 m² de toiture végétalisée sur cette parcelle jusqu'à présent minérale de l'hyper-centre dense de Bruxelles.

2.3 BIEN-ÊTRE DES OCCUPANTS

- Pour la partie bureau

La durabilité d'un bâtiment passe en grande partie par sa capacité à répondre aux besoins de ses occupants et ainsi à perdurer dans le temps sans transformations majeures.

Afin d'améliorer le cadre de travail des bureaux, le projet postule l'élargissement des baies en façade arrière afin de créer des espaces de travail lumineux et confortables. Chaque pièce bénéficiera d'une vue directe vers l'extérieur. L'architecture existante permet d'aménager ces bureaux dans des espaces volumineux (hauteur sous plafond > 340 cm).

Des locaux annexes aux salles de travail essentiels au bon cadre de travail des usagers tel que la cuisine ou les deux vestiaires sont prévus.



- Pour la partie logement

Un logement spacieux en duplex est aménagé dans les étages supérieurs. Il présente une superficie de plancher de 168 m² avec 3 chambres, 1 bureau, 2 salles de bain et 1 WC individuel par étage.

De la même manière que pour les étages inférieurs, la façade arrière sur la rue de la Charité offre de grandes baies vitrées et différents accès à des espaces extérieurs.

Enfin, en toiture, une terrasse est aménagée, dotée de sa propre cuisine extérieure.

2.4 MOBILITÉ

En situation existante, le garage comprend deux emplacements voitures.

Un emplacement voiture est supprimé au bénéfice de la création d'un local de 28 m², pouvant accueillir 12 vélos, au rez-de-chaussée de la rue de la Charité. Il est complété par deux espaces de vestiaires avec douche de manière à réellement accompagner l'usage des mobilités douces pour se rendre sur le lieu de travail.

Ce local vélo sera mutualisé pour les deux fonctions.

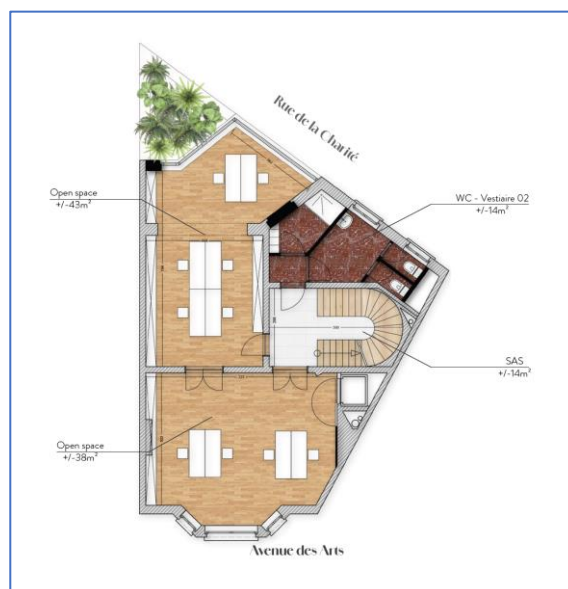
2.5 PATRIMOINE

La façade avant reste inchangée si ce n'est que les menuiseries sont remplacées à l'identique par des châssis plus performants. Des invisivents de même teinte seront placés sur certains châssis, dans le but de garantir la bonne ventilation et le confort des occupants.

Pour les espaces intérieurs, le projet prévoit de créer des locaux qui véhiculeront un sentiment d'appartenance au bâtiment et qui mettront en avant son identité architecturale. Cela passe par le réemploi d'éléments du site et également par l'utilisation contemporaine des matériaux et de la palette de couleur du bâtiment.



Nous faisons notamment le choix de reprendre les matérialités des éléments suivants que nous avons inventoriés sur le site. Ces éléments seront réimplémentés dans la rénovation des espaces existants en référence à l'histoire du lieu.



Les bureaux (rez, rez+1, rez+2) possèdent des éléments de décor remarquables qui seront restaurés dans le futur aménagement. Ce sera le cas de l'escalier principal, des moulures et cheminées.

Ces éléments seront remis en valeur par les choix d'aménagement et de mobilier.



Image 2 - Vue intérieure projetée de la salle de réunion du rez+2

3 ANALYSE DE CONFORMITÉ

3.1 P.R.A.S.

3.1.1 Prescriptions graphiques

Au P.R.A.S, le bien est situé en zone administrative et dans une ZICHEE. Il est implanté le long d'un espace structurant :

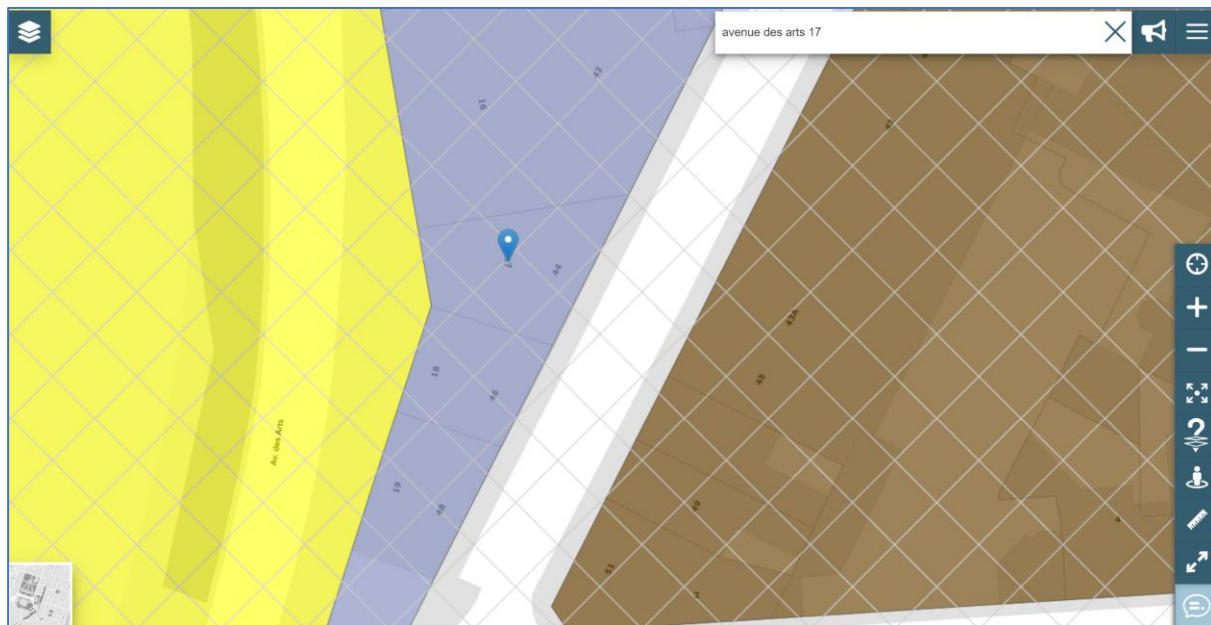


Image 3 - carte des affectations au P.R.A.S. (source [Brugis](#))

3.1.2 Prescriptions particulières

3.1.2.1 Zone administrative

La prescription particulière 7 du PRAS dispose notamment que :

« 7.1. Ces zones sont affectées aux bureaux et aux logements. Elles peuvent également être affectées aux établissements hôteliers, et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.

(...)

7.4. Les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations doivent s'accorder avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité. »

En l'espèce, la demande prévoit une affectation de bureau et de logement de sorte qu'elle est conforme au PRAS.

En raison de l'extension, elle sera soumise aux mesures particulières de publicité.

3.1.2.2 ZICHEE

La prescription particulière 21 prévoit :



« Dans ces zones, la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger.

Ces conditions particulières sont arrêtées par plan particulier d'affectation du sol, par règlement d'urbanisme ou en vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine immobilier. A défaut, elles sont arrêtées après avis de la commission de concertation. »

En l'espèce, le Bien n'est pas couvert par un PPAS et il n'existe pas de règlement spécifique pour la zone.

Aussi, la commission de concertation arrêtera les conditions particulières de transformation du Bien.

3.1.3 Prescriptions générales

Aucune prescription générale ne trouve à s'appliquer à la présente demande.

3.2 R.R.U.

3.2.1 Titre I du R.R.U. : Des constructions et de leurs abords

L'emprise au sol du Bien n'est pas modifiée. Seule une extension en façade arrière et en toiture est prévue.

3.2.1.1 Article 4 (profondeur)

L'article I.4 du RRU dispose :

« § 1er. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :

1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ;

2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :

- ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;

- ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. (...) »

La demande déroge à l'article I.4 du RRU en ce que les extensions du R+1 et du R+2 dépassent les $\frac{3}{4}$ du terrain. Cette dérogation est sollicitée pour les motifs suivants :

- En situation de droit, le Bien est déjà construit sur l'intégralité du rez-de-chaussée
- L'extension vient donc prendre place sur une construction existante
- Les deux voisins sont également construits sur toute la profondeur, (le voisin de droite sur toute hauteur et le voisin de gauche sur deux niveaux)
- Ceci s'explique par le fait que l'îlot est en pointe et que ces constructions le traversent depuis l'avenue des Arts jusqu'à la rue de la Charité
- L'extension proposée permet d'uniformiser les gabarits sur les deux premiers niveaux
- L'extension du R+2 s'aligne sur le voisin le plus profond
- Elle remplace une verrière existante de droit et dérogation à l'article I.4 du RRU



- L'extension proposée permet d'uniformiser les gabarits sur les deux premiers niveaux

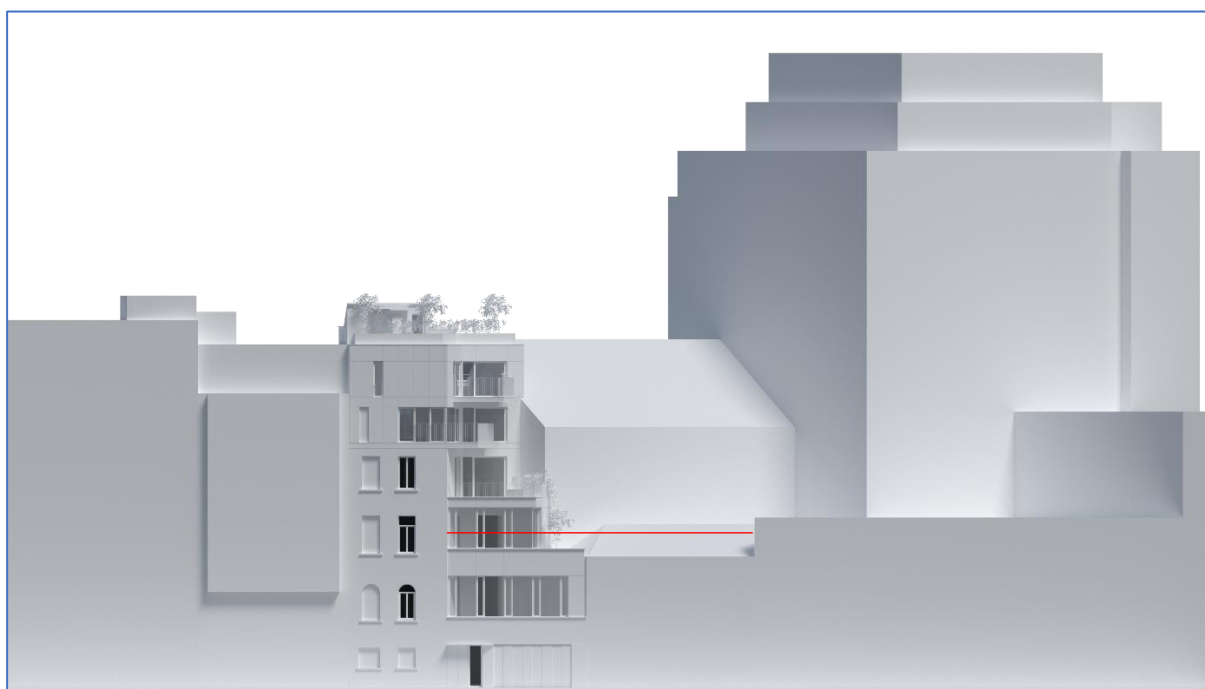


Image 4 - Élévation arrière projetée sur la rue de la Charité : Alignement avec la façade du musée Charlier



Image 5 - façade arrière existante (source [Google Street View](https://www.google.com/maps/@50.8311111,4.375,15t/data=!3m1!1e3!1s47+Rue+de+la+Charité+1050+Saint-Josse-ten-Noode+Belgium))

3.2.1.2 Article 6 (toiture)

L'article I.6 du RRU dispose :

« § 1. La toiture répond aux conditions suivantes :

- 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à

l'article 5 ; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence ; (Fig. 7A ; 7B)

2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. (Fig. 8A ; 8B ; 8C ; 8D)

Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut.

(...)

Lorsque les deux constructions de référence sont anormalement basses par rapport aux autres constructions situées le long de la même rue ou, à défaut, par rapport aux constructions situées dans le même îlot, les deux conditions visées à l'alinéa 1er ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la construction en mitoyenneté respecte la hauteur moyenne des profils mitoyens des toitures de la rue, ou à défaut, de l'îlot. Un raccord harmonieux est établi entre constructions voisines de hauteur différente.

(...)

§ 3. La toiture visée au § 1 comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs ; ceux-ci sont intégrés dans la toiture. (Fig. 10A)

Seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture.

Pour les antennes de téléphonie mobile, le dépassement est limité à 4 mètres, augmenté s'il échet de la hauteur du mur acrotère. (Fig. 10B)

Ces éléments sont placés de la manière la moins préjudiciable possible à l'esthétique de la construction. »

La demande déroge à l'article I.6 du RRU. Cette dérogation est sollicitée pour les motifs suivants :

- Le volume en dérogation est essentiel à la toiture pour l'entretien de la pompe à chaleur et de la toiture verte
- Étant une terrasse accessible, une partie du pan de toiture est prolongé afin d'en faire un garde-corps respectant les règles de sécurité
- Ces deux éléments se veulent être intégrés dans le pan de toiture et le paysage
- Ce volume technique ne dépasse pas en hauteur le cabanon technique des immeubles voisins

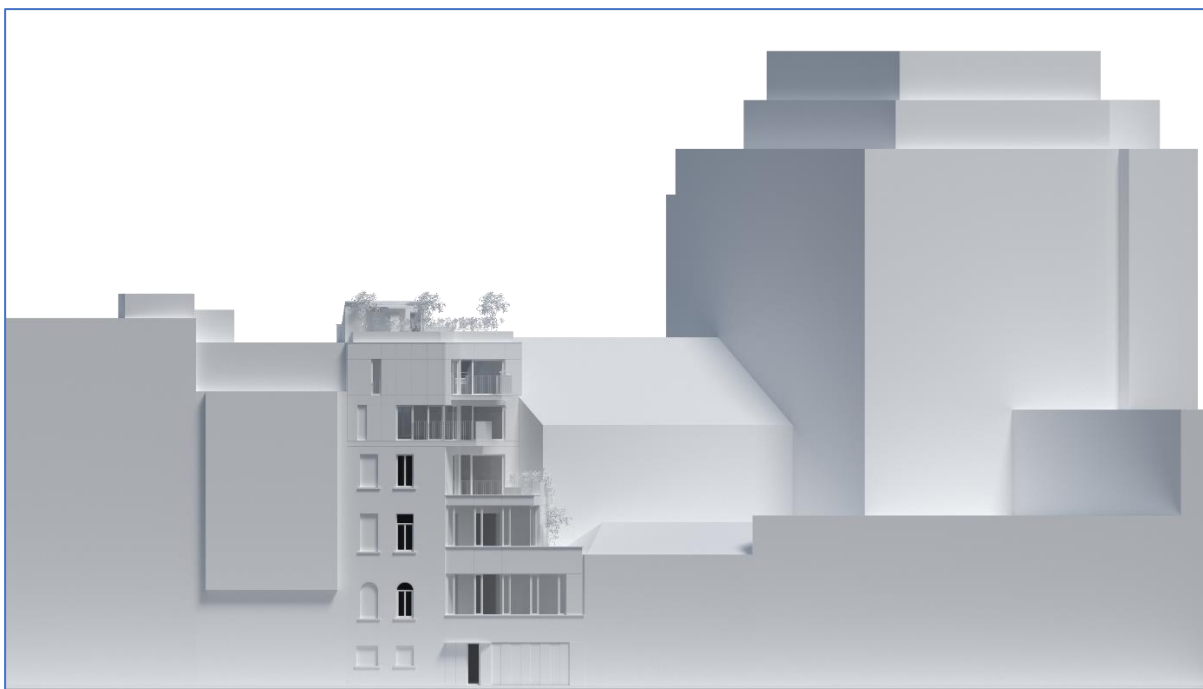


Image 6 - maquette des gabarits



Image 7 – photo aérienne des cabanons (source [Google maps](https://www.google.com/maps))

3.2.2 Titre II du R.R.U. : Normes d'habitabilité des logements

Bien que l'immeuble ne soit pas un immeuble de logements multiples, le demandeur a pris le pas de se conformer aux normes d'habitabilité, notamment pour que ce logement soit conforme aux normes dans l'hypothèse d'une reconversion future des bureaux et la transformation de l'immeuble en immeuble de logements multiples.

Norme	Situation de fait	Conformité
<p>Article 3 : surface minimales</p> <p>Les locaux respectent les surfaces minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• Séjour : 20 m²• Cuisine : 8 m²• Si la cuisine est intégrée au séjour : 28 m²• Première chambre : 14 m²• Chambres suivantes : 9 m² <p>La superficie de plancher nette prise en compte pour les surfaces minimales des locaux habitables dans les combles est celle qui correspond à une hauteur sous plafond de minimum 1,50 mètre.</p> <p>Le logement comporte un espace privatif destiné au rangement ou au stockage.</p>	<p>Les surfaces minimales sont respectées et le logement disposera d'une cave en sous-sol.</p>	OK
<p>Article 4 : hauteur sous plafond</p> <p>Les locaux habitables¹ sous les combles ont une hauteur sous plafond minimale de 2,30 m sur au moins la moitié de la superficie de plancher</p> <p>Les dégagements et les locaux non habitables ont une hauteur sous plafond minimale de 2,20 m</p>	<p>Le logement dispose d'une hauteur sous plafond de 2,50 m.</p>	OK
<p>Articles 7 et 8 :</p> <p>Tout logement comporte au minimum une salle d'eau et un WC, soit dans une toilette, soit dans une salle de bain ou de douche.</p> <p>La toilette a des dimensions au moins</p>	<p>Le logement dispose de 2 salles d'eau et d'un WC conforme à l'article 8.</p>	OK

¹ Local destiné au séjour prolongé des personnes, tel que salon, salle à manger, cuisine ou chambre à coucher.



<p>égales à 0,80 mètre x 1,20 mètre.</p> <p>La pièce où se situe le WC ne donne pas directement sur le salon, la salle à manger ou la cuisine, sauf dans le cas d'un logement visé à l'article 3, § 2.</p>		
<p>Article 10 : SNE</p> <p>La surface nette éclairante des locaux habitables – à l'exclusion des cuisines - est de minimum 1/5^{ème} de la superficie plancher</p> <p>La surface nette éclairante des locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture est de minimum 1/12^{ème} de la superficie plancher</p>	<p>Les locaux habitables sont tous conformes à l'article 10.</p>	OK
<p>Article 11 : vue droite</p> <p>Tout logement compte au moins une vue directe et horizontale calculée à 1,50 m du niveau du sol et libre d'obstacle sur au moins 3 m.</p>	<p>Le logement comporte plusieurs vues directes et horizontales vers l'extérieur.</p>	OK
<p>Articles 16 à 18 : locaux communs</p> <p>Les immeubles neufs comptent un local poubelles, un local deux roues, un local entretien.</p>	<p>S'agissant d'une construction existante, les articles 16 à 18 ne trouvent pas à s'appliquer.</p> <p>Cependant, la demande prévoit la création de 11 emplacements vélos communs au bureau et au logement. Ce local sera sécurisé.</p>	OK

3.3 R.C.U

Le bien est soumis au Règlement Communal d'Urbanisme de Saint-Josse-ten-Noode.

3.4 PATRIMOINE

Le bien est repris à l'[inventaire du patrimoine architectural](#) et jouxte [l'Hôtel Charlier](#), immeuble classé :



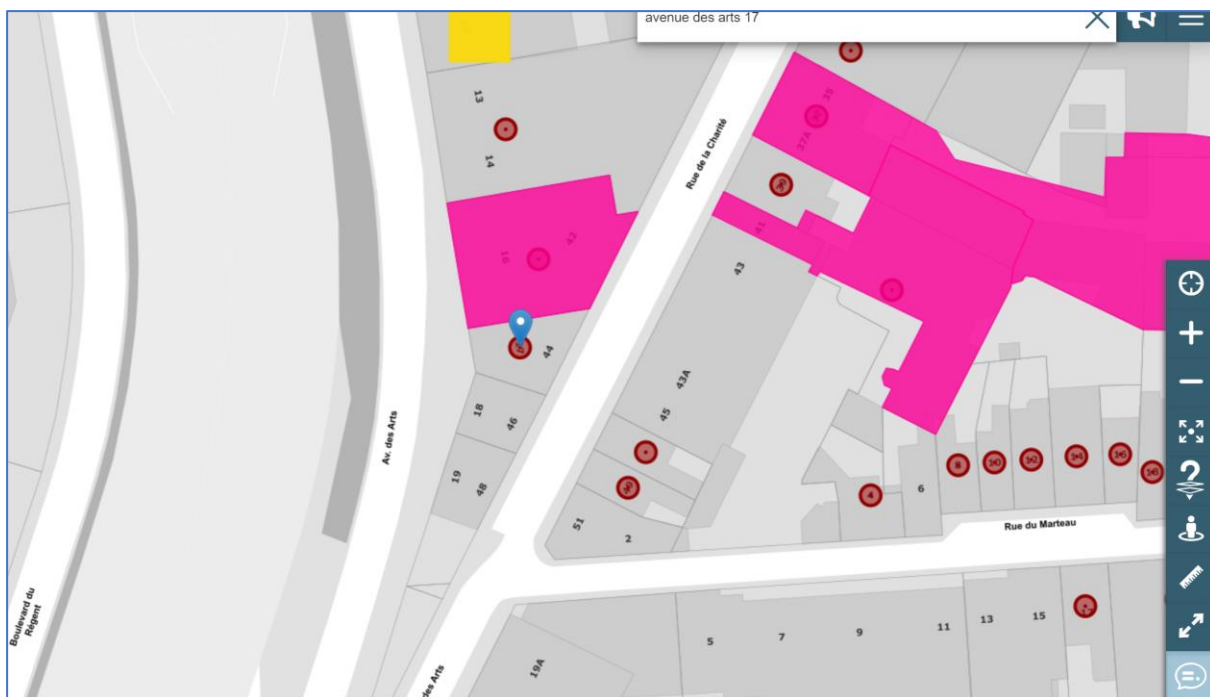


Image 8 - carte du patrimoine (source [Brugis](#))

L'Hôtel Charlier ne dispose d'aucune zone de protection de sorte que les transformations apportées à l'immeuble n'ont d'autre conséquence que celle inscrite à l'article 207 du CoBAT, à savoir que toute demande de permis est soumise à l'avis de la commission de concertation, laquelle peut solliciter l'avis consultatif de la CRMS.

4 CHARGES D'URBANISME

La présente demande n'entre pas dans les hypothèses visées par l'AGRBC du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme.