AVENUE EMILE MAX N° 146-150 À 1030 SCHAERBEEK

NOTE EXPLICATIVE

Situation:
Avenue Emile Max n° 146-150
1030 Schaerbeek

Demandeur:

Architecte:
M. Sebastien BOURGEOIS
Rue de Theux n° 85
1050 Ixelles
T : +32 479 23 90 07
M: sebastien@atelierSB.archi

Objet de la demande:

L'objet de la demande du permis d'urbanisme porte sur l'aménagement de 4 emplacements de parking supplémentaires à ciel ouvert (en plus des 10 boxes existants)

Parking

Cette demande de permis d'urbanisme concerne l'aménagement de 4 places de stationnements en plein air. Un précédent permis d'environnement et d'urbanisme confirme déjà 10 emplacements de stationnements dans des boxes fermés.

Cette modification n'entraine pas de nuisances supplémentaires par rapport à la situation de droit. Nous insistons sur le fait que ces 4 emplacements sont déjà existants et figurent dans l'acte de base de 2012. Ces emplacements ont donc été valorisés par le promoteur lors de la vente des différents appartements.

Le site est fermé en périphérie et possède un accès sécurisé depuis l'entrée à front de rue. Cet accès se fait via un portail automatique. L'ensemble de l'espace extérieur du parc de stationnement est constitué de revêtement semi-perméable avec des pavés.

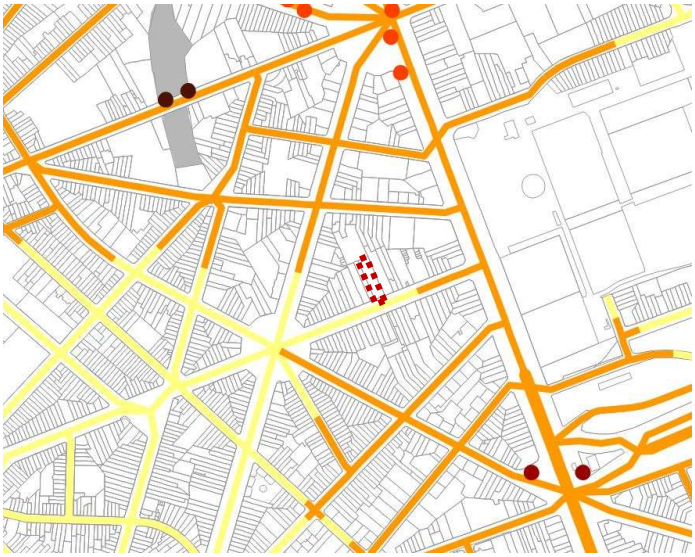
1. Localisation générale du site

Le site est situé dans la commune de Schaerbeek, plus précisément dans le quartier Plasky.



Source : Cadgis

A titre indicatif, le site se trouve en « zone C » au regard des zones d'accessibilité en transport en commun définies par le RRU et le COBRACE. Ce qui signifie que la zone est moins bien desservie par les transports en commun.



Source : https://geodata.environnement.brussels/ Zone d'accessibilité (RRU)

2. Description du site

La parcelle s'étend sur une superficie de 929m² avec un espace dédié au stationnement d'environ 546m².

Le site est occupé par du logement et des emplacements de parking en intérieur d'îlot.

Concernant le parking lié aux logements, ce dernier est composé de:

- 10 emplacements dans les boxes de garage, ces boxes privatifs permettent également aux habitants d'y installer leur vélo en toute sécurité.
- 4 nouveaux parkings supplémentaires dans la cour
- 2 emplacements vélos sont situés dans l'allée cochère et 1 au sous-sol : ce nombre de place de stationnement commun est limité et différent de la situation de droit où un petit local vélo était présent au sous-sol. De nouveaux aménagements au sous-sol ont été fait au bénéfice de cave privatives plus importantes. Les différents occupants de l'immeuble placent leur vélo individuellement dans leur cave privative ou dans leur box de garage privatif.

Par rapport à l'éclairage du site, plusieurs interrupteurs avec minuterie sont installés au niveau des entrées des boxes et dans l'allée cochère. Ils sont reliés à différents points lumineux qui éclairent l'entièreté de la zone de stationnement.

Vérification du projet par rapport à la réglementation et dérogations éventuellement sollicitées :

1. PRAS – Prescription générale 0.6

Cette prescription prévoit que, dans toutes les zones, les travaux doivent prioritairement améliorer les qualités végétales, puis minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots, tout en favorisant le maintien ou la création de surfaces de pleine terre.
Notre projet :

- Le revêtement de sol existant n'est pas modifié.
- Seule l'utilisation de la surface semi-perméable est modifiée.

Ainsi, l'objectif de la prescription est respecté, puisqu'aucune imperméabilisation supplémentaire n'est créée.

2. RRU – Titre II, article 16

Cette règle limite la création de parkings afin de favoriser la mobilité douce.
Notre projet :

- L'immeuble comprend 10 logements et 14 places de stationnement, soit légèrement au-dessus du seuil recommandé par le RRU. Notons qu'un projet de rehausse est accordé pour la construction d'un duplex supplémentaire, soit 11 logements. Notons également que les garages sont étroits et qu'ils sont également occupés par les motos, vélos, vélos-cargos ou stockages.
- L'imperméabilisation du site n'est pas modifiée par rapport à la situation existante de droit.
- La zone de manœuvre est aménagée pour 4 places supplémentaires, permettant :
    - des places adaptées aux personnes à mobilité réduite ou âgées ;
    - de libérer de l'espace dans certains box pour le stationnement sécurisé des vélos cargo, contribuant à réduire le stationnement sur l'espace public.

De plus, la co-propriété envisage à l'avenir d'installer des bornes de recharge pour véhicules électriques sur ces 4 places, ce qui constitue la seule solution possible pour l'immeuble.

Nous sollicitons donc une dérogation pour ces 4 places, au regard de l'amélioration de la mobilité durable, de l'accessibilité et de la sécurité des occupants.

3. RRU – Titre II, article 16 (local ordure)

- Le local à ordures en sous-sol a été supprimé.
- Il était inadéquat pour la co-propriété, générant des nuisances (odeurs) et présentant des risques de sécurité incendie.
- Cette modification améliore le confort et la sécurité des occupants.

Nous sollicitons donc cette dérogation pour des raisons de sécurité et confort.

4. RRU – Titre II, article 17

Cette disposition impose :

- qu'une partie de la parcelle reste non bâtie et non imperméabilisée ;
- qu'une proportion minimale soit perméable et/ou végétalisée, afin de préserver la qualité environnementale, la gestion des eaux pluviales, la biodiversité et la visibilité des espaces verts depuis l'espace public.

Notre projet :

- Le revêtement de sol existant n'est pas modifié.
- Seule l'utilisation de la zone est adaptée, qui reste semi-perméable.

Ainsi, l'objectif environnemental de l'article est pleinement respecté. Aucune dérogation ne doit être sollicitée.

5. RCU – Titre II, article 13

- Le local commun pour vélos et poussettes a été réduit en raison de contraintes d'espace et d'inadéquation par rapport à la taille de la co-propriété.
- Les caves privatives ont été réorganisées pour permettre aux occupants de stocker vélos et poussettes de manière sécurisée.
- Les garages privatifs en intérieur d'îlot permettent également le stationnement des vélos, y compris des vélos cargo.

Ces adaptations garantissent une gestion pratique et sécurisée des vélos et poussettes tout en améliorant le confort et la sécurité des occupants. Une dérogation est donc sollicitée.

Conclusion

Les dérogations sollicitées permettent de concilier :

- la sécurité et le confort des occupants,
- le développement de solutions de mobilité durable (PMR, vélos cargo, bornes électriques).

A Bruxelles, le 04/09/2025.

Le demandeur, L'architecte,