[redacted]

Note explicative - addendum

Situation du bien :

98 avenue Émile Max

1030 Schaerbeek

Rénovation d'un immeuble de 4 logements

Modifications des plans à la suite de la CC du 16/04/2026

Extrait page 3/5: PARTIES COMMUNES:

28. Considérant que les compteurs sont installés dans la cave privative n° 3, ce qui constitue une dérogation au RCU ;

29. Considérant en effet que les compteurs doivent rester accessibles de manière permanente à l'ensemble des occupants de l'immeuble et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

30. Considérant, sur base des plans, qu'un des logements ne dispose pas d'un espace de rangement et de stockage privatif (deux caves et un rangement en interne dans la partie supérieure des combles); que cela constitue une dérogation aux règlements en vigueur et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Solution :

Les caves communes ont été réaménagées : les compteurs sont installés dans un local commun, et chaque logement dispose d'un espace de rangement et de stockage privatif (trois caves et un rangement en interne dans la partie supérieure des combles).

[redacted]

Extrait page 3/5 : ISOLATION :

37. Considérant que l'isolation de toiture est prévue en laine minérale; qu'un isolant plus dense permettrait un meilleur déphasage thermique et une meilleure gestion de la surchauffe ;

Solution :

L'isolation de toiture a été remplacée par de la laine de bois, matériau plus dense permettant un meilleur déphasage thermique et une meilleure gestion de la surchauffe, conformément à la recommandation de la commission. Les plans ont été adaptés en conséquence.

Extrait page 3/5 : GESTION DE L'EAU :

38. Considérant que les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale et que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation ;

39. Considérant que le projet prévoit l'installation d'une nouvelle citerne de collecte des eaux pluviales d'une capacité de 7,5 m? (et la création d'une toiture verte de 12m' cf. - formulaire de demande/annexe 1) ;

40. Considérant toutefois que ces nouveaux moyens de gestion des eaux pluviales ne sont pas clairement repris sur les plans et que leurs caractéristiques techniques (épaisseurs des couches de substrat, superficies, emprises,volumes,...) restent inconnues; qu'il n'est dès lors pas possible de se prononcer sur l'efficience de ces moyens ;

41. Considérant qu'il y a lieu de s'appuyer sur les outils gratuits mis en place par Bruxelles Environnement (service Facilitateur Eau, calculateurs parcelle et calculateur de réutilisation, ...) pour développer et justifier une gestionintégrée des eaux pluviales ;

42. Considérant que des pièces de vie sont prévues au sous-sol ; qu'une adaptation de la connexion au réseau d'égouttage est peut-être nécessaire afin d'éviter d'éventuels refoulements du réseau d'égouttage dans ces pièces ; que cela doit être vérifié ;

Solution :

L'outil su service Facilitateur Eau a été utilisé pour mieux dimensionner les dispositifs de réutilisation (voir annexe 01). Les plans ont été adaptés en conséquence.

La parcelle étant située en zone d'aléa d'inondation (considérant 38), une attention particulière a été portée à la gestion des eaux. S'agissant du considérant 42, la connexion au réseau d'égouttage sera vérifiée et, le cas échéant, adaptée en cours de chantier afin d'éviter tout risque de refoulement dans les pièces de vie du sous-sol.

Extrait page 4/5 : FACADE AVANT :

47. Considérant que les portes-fenêtres ne respectent pas la division d'origine et qu'il y a lieu d'y remédier en prévoyant des allèges pleines ;

49. Considérant que la porte d'entrée, les ferronneries et la corniche d'origine sont maintenues ; cependant que les ferronneries des baies du sous-sol ne sont pas représentées et qu'il y a lieu d'y remédier;

Solution :

Des allèges pleines ont été dessinées aux portes fenêtres de la façade avant.
Les ferronneries des baies du sous-sol sont maintenant représentées.
Ces modifications s'inscrivent dans le respect du caractère de la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) dans laquelle se situe le bien, en restituant la division d'origine de la façade et en complétant la représentation des éléments d'époque.

Extrait page 4/5 : SIAMU :

50. Considérant que, en l'état, la présente demande ne peut être autorisée au vu l'avis défavorable du SIAMU susvisé ;

Solution :

Voir ci-dessous

Mesures de prévention incendie – Modification suite aux échanges de février 2026 avec le SIAMU

Les mesures suivantes étaient déjà prévues :

- Un exutoire de fumées d'une surface d'1 m^2 sera intégré en façade arrière, au-dessus de la cage d'escalier des communs, avec commande au rez-de-chaussée ;
- Des extincteurs à mousse de 6 kg seront placés sur chaque palier et dans les caves ;
- Des portes Ei30 seront prévues pour chaque entrée de chambre, le local poubelles et pour le local des compteurs ;
- Des parois Ei60 verticales et horizontales entoureront les unités de logement : compartimentage des communs et des logements ;
- Éclairage de secours ;
- Détection incendie ponctuelle ;
- À l'exception des portes des logements, toutes les portes Ei30 devront être à fermeture automatique ;
- Au 3ème étage, le revêtement des terrasses devra être de type Broof(t1) ;
- Une détection généralisée sera installée dans le triplex.

Suite à l'avis défavorables du 30/01/2026 – Vos ref : T.2025.0988/1 – Nova ref : 1993203 motivé par deux remarques (voir annexe 02), des adaptations ont été proposées à Mr Y.Wachel qui a validé celles-ci sous conditions (voir échanges email - annexe 03).

Les deux adaptations suivantes ont donc été apportées aux projet :

1. Exutoire de fumée : L'exutoire de fumée prévu en façade arrière est maintenu. Une installation de détection incendie type 'surveillance des voies d'évacuation' a été ajoutée au projet.
2. Un escalier a été ajouté dans la cours du sous-sol pour permettre l'accès au jardin (rez-de-chaussée).

Aspects procéduraux

Par lettre recommandée adressée au collège des bourgmestre et échevins de Schaerbeek, le demandeur a notifié son intention de modifier sa demande de permis conformément à l'article 126/1, §2, du CoBAT.

Les modifications apportées sont accessoires et n'affectent pas l'objet du projet.

Elles visent exclusivement à répondre aux objections formulées par la commission de concertation lors de sa réunion du 16 avril 2026.

En particulier, l'ajout d'un escalier dans la cour du sous-sol constitue une adaptation accessoire rendue nécessaire par l'exigence du SIAMU relative à l'accès au jardin ; elle ne modifie pas l'objet ni le programme du projet.

L'ensemble des modifications satisfait aux conditions visées à l'article 126/1, §5, du CoBAT et ne requiert dès lors pas de nouvel acte d'instruction.

La conformité de détail sera vérifiée plus amplement en cours de chantier.