

Demande de permis d'urbanisme modificatif (art. 102/1 du CoBAT)

Rue Joseph Bens, à droite du n° 74

permis initial délivré le 25/07/2023 (réf : 16-46755-2022)



Note explicative

Table des matières

Introduction.....	2
1. L'entrée de l'immeuble et le soubassement	2
2. L'élargissement du projet	3
3. La suppression de l'un des deux garages	4
4. La modification des matériaux	4
Développement durable et techniques spéciales.....	5

Introduction

Le Collège des bourgmestre et échevins a délivré à la demanderesse, le 25 juillet 2023 (et lui a notifié le 7 août 2023) un permis d'urbanisme l'autorisant, sur le terrain situé à droite du n° 74 de la rue Joseph Bens, à démolir quatre boxes de garage à rue et abattre un arbre pour construire un petit immeuble de bureaux comportant deux garages.

La présente demande de permis modificatif vise à solliciter l'autorisation d'apporter au projet autorisé les modifications suivantes :

1. L'entrée de l'immeuble, par le jardin, et le soubassement.
2. L'élargissement de 1 m du projet depuis le mitoyen et la légère augmentation de la profondeur du bâti de 10 cm, pour passer à 12,10 m, côté rue des 2 étages supérieurs, par le débordement à 50 cm en bow-window.
3. La suppression de l'un des deux garages.
4. La modification des matériaux :
 - a) Volume des étages supérieurs en brique rouge foncé ;
 - b) Châssis et bardage de lattes ajourées en aluminium thermolaqué, rouge foncé ou anodisé (ronge foncé / brun).

1. L'entrée de l'immeuble et le soubassement

Déplacer l'entrée de l'immeuble, au travers de la grilles en latte ajourée, en passant par un escalier extérieur améliore certains éléments du projet :

L'accès initial à rue, à mi-niveau, entre le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée surbaissé, réduisait fortement l'espace intérieur disponible, limitait la zone d'accueil et réduisait l'intimité des espaces intérieurs de l'immeuble vis-à-vis de l'espace public. Cet accès augmentait également la présence des escaliers, réduisant la qualité d'usage des pièces connexes.

L'entrée modifiée permet d'accéder au bâtiment par le jardin, créant une transition douce, naturelle et végétale entre l'espace public et l'immeuble. Ce parcours déconnecte l'usager du domaine public, en passant par la transition végétale des vues vers le jardin et les arbres. En outre, le passage par le jardin renforce et valorise le caractère paysager de la rue et du quartier, laissant la part belle du développé non bâti aux vues vers les arbres et l'intérieur d'ilot.

La vue apaisante de l'espace public est accrue par la continuité du bardage de lattes verticales ajourées du « soubassement ».

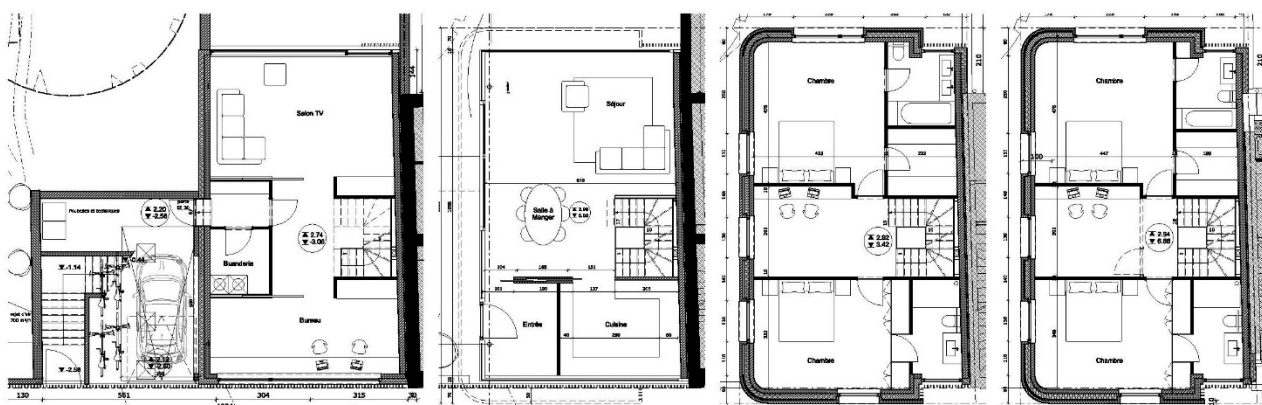
Au travers des lattes, on lira les différentes fonctions abritées par l'immeuble qui sont, de gauche à droite, depuis la rue : d'abord le portail d'accès à la maison en intérieur d'ilot, qui laisse percevoir le charmant

chemin pavé d'accès à la maison, ainsi que la végétation et les arbres. Après une petite section « opaque », le portail piéton d'accès au projet de bureaux (qui peut être transformé en maison unifamiliale). Puis la partie opaque de la porte de garage, tout à fait intégrée aux lattes ajourées, la rendant presque invisible. Pour terminer par la baie de la pièce de l'entresol.

2. L'élargissement du projet

L'élargissement du projet est motivé par la flexibilité d'aménagement des espaces intérieurs. Le mètre supplémentaire aux 2 étages supérieurs de bureaux offre une plus grande flexibilité d'utilisation des espaces et permet de créer des bureaux cloisonnés plus généreux et plus qualitatifs.

L'élargissement du projet permet également une meilleure reconversion de l'immeuble en maison unifamiliale.



Projet de modification, et reconversion en maison unifamiliale

L'élargissement du projet a très peu d'effet sur l'environnement bâti, tout comme son inscription urbanistique. L'impact du rez-de-jardin est peu significatif car totalement vitré, bien qu'élargit d'un mètre. Le seul impact volumétrique est l'élargissement d'un mètre du volume des 2 étages supérieurs et de 10 cm en profondeur, sur le bow-window côté rue.

En termes d'ombrage, l'impact du volume est insignifiant, car il reste inscrit sous les arbres. L'ombrage des arbres préservés reste majeur sur celui créé par le volume du projet.

De plus, réduire la distance avec le n° 74 d'un mètre en élargissant la nouvelle construction ne change rien ni pour cet immeuble voisin, ni pour la perception, depuis la rue, du chemin d'accès au n° 76 et de l'intérieur d'îlot végétalisé, et la largeur de la rue implique que cela ne change pas non plus notablement la perception que l'on aura du projet depuis les immeubles d'en face.



Schéma ombres projetées sur extrait orthophotoplan 2021 Brugis - La projection de ces ombres permet de déterminer que la photo aérienne a été prise à $\pm 13h$, en mars ou septembre et représente donc une bonne valeur moyenne.

L'immeuble passe de 334 m² à 358 m² de superficie de plancher de bureau, soit une augmentation de 24 m², ou 7%, ce qui est une modification accessoire à l'échelle du projet déjà autorisé. Cette très légère augmentation – qui n'est pas de nature à entraîner une augmentation du nombre de travailleurs et/ou de visiteurs des bureaux – n'est donc pas susceptible de remettre en cause l'appréciation donnée, dans le permis déjà délivré, du respect des conditions prévues par la prescription 2.2, al. 3, du PRAS pour permettre le dépassement du plafond de principe de 250 m² de bureaux autorisables en zone d'habitation. Le projet modifié est encore très loin du plafond supérieur prévu par cette prescription (fixé à 500 m²), l'entreprise appelée à s'installer dans les futurs bureaux est inchangée (les raisons sociales et économiques évoquées dans le permis délivré restent donc identiques) et, en cas de reconversion de l'immeuble en maison unifamiliale, le confort de cette dernière s'en trouvera encore amélioré (l'absence d'atteinte à la fonction principale de la zone est donc encore plus manifeste).

3. La suppression de l'un des deux garages

La création de l'entrée par le jardin, dans les limites de la parcelle réduit le rez-de-chaussée et plus particulièrement la partie dévolue au garage limitant à un emplacement de stationnement intérieur. Les 4 emplacements de vélos sont maintenus.

Ce passage de deux emplacements à un seul ne pose pas de problème au niveau réglementaire puisque, tant pour la destination « bureaux » projetée qu'en cas de potentielle reconversion en maison unifamiliale, il n'existe pas de règle imposant de prévoir un nombre minimum d'emplacements de stationnement (le titre VIII du RRU ne l'impose que pour les immeubles à logements multiples). En outre, l'emplacement de stationnement prévu, couplé aux 4 emplacements pour vélos maintenus, permet de répondre aux besoins tant des bureaux projetés que de la potentielle maison unifamiliale.

4. La modification des matériaux

La modification du matériau de parement des 2 étages supérieurs vise à davantage d'intégration du volume dans son environnement. Le projet autorisé en 2023 proposait un béton pisé. La modification vers une brique rouge orange foncé propose une continuité avec les maisons voisines. Cette continuité tend à moins démarquer le volume précédemment proposé et donc le fondre davantage à l'environnement bâti. Cette discrétion atténuera la perception du volume.

Les menuiseries sont aussi assorties à la brique, en aluminium anodisé couleur bronze. Cette expression donnera davantage de cohérence au projet modifié et améliorera son inscription dans son environnement bâti.

Le bardage en lattes ajourées sera réalisé dans les mêmes matériau et teinte que les châssis, ce qui renforcera l'homogénéité des façades et adoucira le projet.

Développement durable et techniques spéciales

Peu de changement sont apportés au projet initial, étant donné la volonté de réaliser un bâtiment durable et respectueux de l'environnement.

A noter que l'augmentation des surfaces de toiture porte à augmenter les équipements de gestion des eaux pluviales. Le volume de la citerne sera porté à 3.000 litres. Le trop-plein de la citerne sera ensuite conduit vers un bassin d'orage de 5.000 litres qui recueillera également les eaux de surfaces de toiture enterrée et terrasse au-dessus du garage, conformément à la note de gestion des eaux.

L'élargissement permet d'augmenter le nombre de panneaux photovoltaïques.

Le marronnier préservé fait l'objet d'une préparation au stress du chantier et également à la limite de leurs racines par rapport au projet. Ses racines horizontales ont été préparées à la limite de la zone d'excavation nécessaire à la construction du projet, pour que les arbres soient préparés à cette modification et puissent développer d'autres racines qui leur permettront de préserver leur assise et leur survie.

L'étage inférieur dispose, en façade arrière de baies sur allèges ce qui réduit le dénivellement et donc le stress potentiel sur les arbres préservés, en permettant le maintien de davantage de racines « de surfaces ».

Rédigée à Bruxelles, le 27 mars 2026