

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 16/07/2026

Point n° 09 – 12h25

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Avenue des Anciens Combattants 94

Objet de la demande : Diviser un équipement d'intérêt collectif en 2 unités indépendantes, réaliser une séparation entre les deux parties et réaménager et modifier les façades d'une partie du bâtiment afin d'accueillir des installations neuves de télécommunication

Nature de l'activité principale : **logement**

Situation urbanistique :

PRAS : zones de forte mixité

Motif principal de l'enquête :

- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Considérant que la parcelle se situe en zone de forte mixité au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 03 Mai 2001;

Considérant que le projet porte sur la division d'un équipement d'intérêt collectif en 2 unités indépendantes, la réalisation d'une séparation entre les deux parties et le réaménagement et la modification des façades d'une partie du bâtiment afin d'accueillir des installations neuves de télécommunication;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant:

- En application de l'article 207 §3 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT): Bien inscrit à l'inventaire;

Considérant l'avis favorable du SIAMU daté du **08/06/2026** et portant la référence PU/2001.1262/4/T;

Considérant que la partie conservée par Proximus comprend une superficie de plancher de 565m² hors-sol et 206m² en sous-sol avec une parcelle de 760m², et que la partie divisée et destinée à la vente reprend une superficie de plancher de 1.638m² hors-sol, 587m² en sous-sol et une parcelle de 2.220m² qui reprend l'ensemble des 20 emplacements de parking;

Considérant que le passage à la fibre optique nécessite très peu d'espace à Proximus qui se sépare d'une partie de son patrimoine immobilier sur l'ensemble de la Région;

Considérant que la hauteur du bâtiment est inchangée, que certaines fenêtres sont occultées afin de créer la séparation entre les 2 parties du bâtiment et que la finition de cette occultation est en maçonnerie similaire à l'existant;

Considérant que la baie du rdc en façade arrière du local technique et la baie du 1^{er} étage en façade avant en retrait des 2 volumes principaux sont rebouchées;

Considérant que certains châssis sont modifiés et remis en couleur jaune comme à l'origine, que des panneaux pleins en aluminium de ton jaune sont prévus en façade avant de la cabine haute tension, qu'une attention particulière doit être portée à la teinte de ces châssis afin qu'ils soient exactement similaire au jaune existant ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire légal du patrimoine du 19/08/2024 en raison de son intérêt esthétique ;

Considérant que cet intérêt esthétique se base sur le fait que le bien est particulièrement représentatif du courant postmodernisme des années 1990, dont il reprend les principales caractéristiques architecturales (architecture fonctionnelle au caractère ludique avec des jeux de toitures originaux, des baies reprenant diverses formes géométriques, châssis de couleur jaune vif contrastant avec le béton brut apparent des façades, etc.) ;

Considérant que les interventions telles que proposées respectent les caractéristiques architecturales essentielles de l'immeuble (volumétrie et matérialité des façades) ;

Considérant qu'aucun employé ne travaillera de manière permanente sur la nouvelle implantation du site mais que seul des techniciens y auront accès, qu'il n'y a donc plus de besoins d'emplacements de parking;

Considérant qu'au sous-sol, les câbles télécom arrivent et sont acheminés aux étages supérieurs, qu'au rez-de-chaussée, un local de stockage est créé et les accès avant et arrière sont conservés à travers une servitude de passage pour l'arrière, qu'une cabine haute tension est installée côté rue;

Considérant qu'au 1^{er} étage se trouve le local de télécommunication et quelques locaux techniques, qu'au 2^{ème} étage, sous la toiture, se trouve le local HVAC qui assure le refroidissement du local télécom, qu'un couloir de séparation acoustique est créé autour du local le plus bruyant évitant les nuisances sonores vers le voisinage;

Considérant que 2 grilles de ventilation sont placées du local technique du rez-de-chaussée vers l'extérieur en direction des logements, qu'il n'est pas précisé à la demande si des machineries sont liées à ces grilles de ventilation ou non;

Considérant de ce qui précède que le projet s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond au bon aménagement des lieux moyennant le respect des conditions suivantes ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Préciser si des machineries sont liées aux grilles de ventilation en façade latérale au rdc, et en fonction démontrer qu'elles ne porteront pas de nuisances aux habitations voisines;
- Déterminer le **RAL** des châssis et panneaux pleins placés en façade ;