

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38976

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 01/07/2025

8. Dossier PU-38976 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Moussa Hammani
<u>LIEU</u>	RUE VANHOEGAERDE 9 - 13
<u>OBJET</u>	la démolition d'un bâtiment commercial en RDC et la construction d'un immeuble en R+3/R+4 de 11 appartements et un commerce occupant une partie du RDC (1416m ² au total)
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones mixtes - Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Autour de Simonis.
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 13/06/2025 au 27/06/2025 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - application de la prescription particulière 3.3.a12 3 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m ²) - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme représentée par Monsieur Moussa Hammani pour la démolition d'un bâtiment commercial en RDC et la construction d'un immeuble en R+3/R+4 de 11 appartements avec un commerce occupant une partie du RDC (1416m² au total), **Rue Vanhoegaerde 9 - 13** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 13/06/2025 au 27/06/2025** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
- application de la prescription particulière 3.3.al2 3 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²) ;

Considérant que la demande déroge, en outre, au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :

- l'art. 6 du Titre VIII du RRU (parcage) ;
- l'art. 4 du Titre II du RRU (hauteur sous plafond) ;

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du **22/06/2025** ;

Vu le permis PU-36136, classé sans suite en raison de la non-introduction des plans modificatifs, concernant le changement d'affectation d'un atelier en commerce de fruits et légumes, la création d'une annexe en intérieur d'îlot, le changement de la façade ainsi que la régularisation du rehaussement du bâtiment en intérieur d'îlot suite au Procès-Verbal PV.U.813.14 ;

Considérant que le bien se situe en zones mixtes au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'un immeuble de rapport en R+3 et R+4 pour la création de 11 logements (1416m²) + 1 commerce (218m²) pour une superficie totale hors-sol de 1416m² ;

Que la parcelle a une largeur d'environ 23m de largeur x 22 m de profondeur ;

Considérant que la demande envisage un gabarit en R+3/R+4 avec un niveau sous-sol et un jardin à l'arrière ; que la façade se divise en 3 corps de bâtiments : que le bloc de gauche a une hauteur en R+3+étage en retrait, que le bloc central est un volume en R+4, et que le bloc de droite se limite à un gabarit en R+3 et fonctionne de façon indépendante avec son propre escalier desservant les étages ;

Considérant que le gabarit projeté déroge fortement au Règlement Régional d'Urbanisme :

Considérant dans un premier temps qu'en façade sur rue, le bloc central dépasse la construction de gauche la plus haute et que cela déroge à l'art.5 du RRU ; considérant que le bloc de bâtiment en partie centrale ainsi qu'une partie des balcons sont traités sous forme de bow-window et dépassent la façade sur rue de 60cm ; que la hauteur entre le trottoir est la sous-face du bow window est de 2,5m, conformément aux prescriptions du RRU ; que néanmoins le volume bow-window impacte la qualité de l'espace public, la hauteur de 2,5m étant acceptable lorsqu'elle s'affirme de façon ponctuelle mais qu'ici le bow-window s'étend en continu sur une longueur de 8,75 m ; qu'en outre le trottoir est assez étroit, ce qui augmente l'impact du bow-window sur l'espace public ; que cette partie de la demande n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant qu'en partie arrière les volumes dérogent lourdement aux prescriptions du Titre I du RRU : que dans un premier temps le bâtiment au niveau du RDC occupe toute la profondeur de la parcelle et déroge ainsi à l'art.4 car il dépasse en partie droite les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ; que lcel déroge également à l'art.13 (surface perméable) ; qu'en partie gauche le volume du RDC dépasse le

voisin le moins profond situé au n°15 rue Vanhoegaerde de plus de 3 m et que cela déroge à l'art.4 du Titre I du RRU ; que les photos aériennes et les plans remis montrent un volume de droite occupant toute la parcelle mais que cela ne correspond pas à la situation légale, les annexes arrières du bien sis rue Vanhoegaerde n°15 ayant été déclarées infractionnelles dans le R.U.10218.2022 et la profondeur de cette construction de gauche étant de 9,5m en situation légale ;

Considérant que suivant les coupes fournies par l'architecte, le bâtiment dépasse en partie gauche, aux niveaux R+1/ R+2 /R+3 le voisin le moins profond de 4m ; que cela constitue une dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU ; qu'il conviendrait cependant de vérifier les informations fournies sur les plans car la construction de gauche n'est à priori pas dessinée correctement sur les plans ;

Considérant, toujours en partie arrière, que la façade du bloc central et du bloc de gauche dépasse aux étages les façades de la construction de gauche la plus haute ce qui déroge à l'art.5 du Titre I du RRU ; que le volume arrière du bâtiment dépasse dans son ensemble le profil de la construction voisine la plus haute et déroge à l'art.6 du Titre I du RRU ; que pour finir que le cabanon d'ascenseur dépasse le volume de la toiture et que cela déroge à l'art.6 du Titre I du RRU qui stipule que les étages techniques y compris les cabanons d'ascenseurs doivent être intégrés dans la toiture ;

Considérant au regard de tous ces éléments en dérogation que le projet pose question au niveau de sa volumétrie : que le gabarit projeté est jugé extrêmement dense et porte préjudice au cadre bâti environnant ; qu'il laisse peu de place à des surfaces de pleine terre ; qu'il ne permet pas d'aménager un intérieur d'îlot qualitatif ; que tout cela ne respecte pas la prescription générale 0.6. du PRAS qui stipule que dans toutes les zones, les actes et travaux doivent viser, en priorité, les qualités végétales des intérieurs d'îlots et y favoriser le maintien ou la création de surfaces de pleine terre ; que la volumétrie proposée n'est dès lors pas acceptable telle quelle et que les dérogations aux art.4, 5, 6 et 13 du Titre I du RRU ne sont pas accordées ;

Considérant que l'ensemble des toitures sont végétalisées ; que cette partie de la demande est positive car cela améliore la gestion des eaux pluviales et améliore l'aspect visuel des toits vu depuis les étages des immeubles environnants ; qu'en outre la mise en œuvre d'une finition végétale permet de diminuer le phénomène d' « îlot de chaleur » qui entraîne des perturbations du confort, de la santé et des consommations énergétiques ; que la mise en place d'une toiture végétale (avec dispositif stockant) participe aussi à la pérennité de la finition de la toiture et permet d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments, ce qui fait partie des objectifs de la politique régionale ;

Considérant cependant que ces dispositifs, bien que positifs, ne sont pas suffisants pour compenser la faible surface de surface en plein terre proposée ni la forte densité en intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet prévoit, pour la récupération des eaux, une citerne d'eaux de pluie ; que les constructions neuves doivent tendre au zéro-rejet d'eau pluviale en dehors de la parcelle ; que hormis la présence d'une citerne de récupération/réutilisation de 10m³, le système de gestion des eaux pluviales n'est pas mentionné sur les plans ni dans la note explicative et qu'il y aurait lieu de le préciser dans la prochaine demande, sachant qu'il est possible de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet (0800 85 775) – facilitateur.eau@environnement.brussels ;

Considérant en termes de programme que le bâtiment accueille 1 commerce + 11 unités de logements réparties comme suit : 1 logement 3 chambres au RDC, 9 logements à 2 chambres du R+1 au R+3 - soit 3 logements par niveaux, et 1 logement 4 chambres au R+4 ; que les grands logements (3 chambres et plus) représentent un pourcentage faible de 18,2% ; que cela est regrettable car le territoire communal

de Molenbeek comporte beaucoup de grandes familles et qu'il est important de créer des logements suffisamment grands pour accueillir ces familles ;

Considérant ensuite, en ce qui concerne les locaux communs, que le projet ne prévoit pas d'emplacement parking en sous-sol ; que cela déroge à l'article 6 du Titre VII du RRU qui précise que la construction d'un immeuble de logement doit s'accompagner de la réalisation d'au minimum 1 emplacement de parking par logement ; que le bâtiment est en zone d'accessibilité A et que l'absence d'un parking est plus tolérable en cette zone, si cette absence est justifiable ;

Considérant que le local poubelle est situé en sous-sol mais qu'il reste relativement accessible grâce à la présence de l'ascenseur ;

Considérant que les logements aux étages sont desservis d'un côté par un escalier et un ascenseur (blocs de gauche) et de l'autre par un escalier indépendant ; que cette configuration crée des décalages entre planchers et permet de proposer une hauteur sous plafond plus importante au niveau du commerce, ce qui est positif ;

Considérant que les logements respectent globalement les prescriptions du Titre II du RRU dans leur aménagement intérieur et qu'ils sont pour la plupart fonctionnels et qualitatifs : qu'ils sont tous traversants, dotés d'une terrasse ou d'un balcon, qu'il n'y a pas ou peu de perte d'espace ; que les pièces ont des proportions harmonieuses ; que la taille des séjours n'est cependant pas toujours proportionnelle au nombre de chambres et que ces pièces de vie mériteraient d'être un peu plus généreuses dans le cas de grands logements ;

Considérant que la hauteur sous plafond de la cuisine de l'appartement du RDC est de 2,3m ; que cela déroge à l'art 4 du Titre II du RRU et n'est pas acceptable ; que la dérogation à l'art.4 du Titre II du RRU n'est pas accordée ;

Considérant au niveau de la façade que le projet prévoit en partie central un bâtiment en R+4 ; que la rue se compose essentiellement, du côté de la parcelle concernée, de bâtiments à gabarit modeste en R+3+T ou en R+2+T, voir même en R+1 ; que le gabarit envisagé rompt avec le cadre bâti environnant ce qui est regrettable ;

Considérant cependant que la composition de la façade projetée est intéressante car la division du bâtiment en 3 blocs permet de casser sa grande largeur et de recréer des travées plus étroites, faisant écho à l'architecture/l'échelle de la rue (côté parcelle) ; que le volume en partie droite, bien que conforme au RRU, paraît quant à lui mal raccordé au voisin et ne participe pas à l'harmonie du paysage urbain ;

Considérant pour finir que le projet prévoit un traitement des façades à base de briques blanches et de béton blanc ; que les façades des étages en retrait sont recouvertes d'enduit blanc ; que le soubassement du rez-de-chaussée et une partie de la façade du RDC sont recouverts de pierre bleue ; que la majorité des matériaux projetés sont qualitatifs ; que les châssis projetés sont en PVC et que ce matériau n'est pas considéré comme un matériau noble, durable et écologique ; qu'il conviendrait de s'orienter vers des châssis en aluminium ou en bois ;

Considérant que le projet donne peu de détail concernant l'enseigne du magasin et qu'il conviendrait de proposer des enseignes sobres, de préférence à lettrage découpés, et conforme au Titre VI du RRU ;
Considérant que les descentes d'eau de pluie sont intégrées dans l'épaisseur des revêtements de façade, ce qui est positif ;

Considérant que le demandeur doit faire une proposition de charges d'urbanisme quand les surfaces liées au logement dépasse les 1000 m2 (surfaces hors-sol et hors parking) ;

Considérant enfin que le formulaire de demande introduit ne mentionne pas l'architecte chargé du contrôle de l'exécution des travaux ; qu'il y a lieu de le faire dans le cadre d'une prochaine demande ;

Considérant que les plans fournis présentent certaines inexactitudes au niveau des profondeurs de gabarit des constructions voisines ; que le profil d'un des 2 bâtiments mitoyens n'est pas représenté sur les coupes ; que tout cela fausse la compréhension du projet ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS DÉFAVORABLE UNANIME** ;

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



