

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 16/09/2025

11. Dossier PU-39047 – NB (mp)

<u>DEMANDEUR</u>	FINANCE Company Monsieur Younès Ben Haddou
<u>LIEU</u>	RUE DE LA BELLE AU BOIS DORMANT 34
<u>OBJET</u>	construction d'un immeuble en R+3+étage de 8 logements avec stationnement souterrain de 5 places (1015 m2 hors sol)
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones de parcs, zones d'habitation - Le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir (PL) 26 délivré le 07/01/1966. – PPA N° 6D - QUARTIER ED. MACHTENS Date arrêté : 2017-07-13
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u> motifs d'enquête/cc	du 26/08/2025 au 09/09/2025 – pas de remarques - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - Art. 126§11 Dérogation à un PPAS - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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 introduite par **FINANCE Company** représentée par **Monsieur Younès Ben Haddou** pour la construction d'un immeuble en R+3+ étage de 8 logements avec stationnement souterrain de 5 places (1015 m2 hors sol), **sis rue de la Belle au Bois Dormant 34** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/08/2025 au 09/09/2025** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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

Considérant que la demande déroge, en outre, au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
-l'art. 3 du Titre II du RRU (surfaces minimales)
-l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel)
-l'art. 17 du Titre II du RRU (local vélo)

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 28/08/2025;

Considérant que le bien se situe en zones de parcs, zones d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, et dans les limites du PPAS N° 6D – quartier Ed.Machtens, fixé en date du 13/07/2017 ;

Considérant que la demande vise la construction d'un immeuble en R+3+étage de 8 logements avec stationnement souterrain de 5 places ;

Considérant que la parcelle concernée par la demande est un terrain non bâti de 14,2m de large sur environ 37,5m de long, pour une superficie totale de 524m² ; qu'il jouxte à droite une parcelle vierge et que la construction mitoyenne de gauche est un immeuble de rapport en R+3 + étage en retrait ;

Considérant que la construction projetée comporte 3 étages au-dessus du rez-de-chaussée + un étage en retrait ; que cette volumétrie constitue une dérogation au PPAS N°6D qui n'autorise sur la parcelle qu'un gabarit en R+3 ; que le demandeur justifie sa demande de dérogation en précisant dans sa note explicative que le gabarit imposé paraît peu cohérent au regard du bâti environnant, à savoir que 90% des bâtiments voisins à gauche de la parcelle, y compris le voisin mitoyen, disposent de 4 étages + un étage en retrait et que sur la parcelle de droite le PPAS prescrit un gabarit de 6 étages + un étage en recul ; que la commission de concertation s'interroge également sur cette volumétrie en R+3 qui crée une rupture de gabarit entre le bâtiment de gauche et les futures constructions de droite ; que le gabarit plus important en R+3+étage projeté offre une continuité avec le bâtiment voisin de gauche tout en permettant une transition harmonieuse entre ce dernier et le gabarit autorisé de droite en R+5+étage en recul ; que la proposition d'un bâtiment en R+3+T paraît dès lors plus appropriée sur la parcelle et qu'elle est dès lors éventuellement acceptable ;

Considérant que le volume en retrait projeté dépasse de 50 cm celui du bâtiment voisin situé au n°30-32, ce qui constitue une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU ; que cette dérogation n'est justifiée ni par une plus-value architecturale ni par une intégration cohérente dans le front bâti ; que la demande prévoit en outre la construction de volumes techniques en dehors du volume de toiture, ce qui contrevient également audit article, lequel impose leur intégration dans la structure de toiture ; qu'aucune justification suffisante n'est apportée à cet égard ; et que, dès lors, ces deux dérogations ne peuvent être considérées comme acceptables ;

Considérant que d'autres éléments dérogent aux prescriptions du PPAS : qu'en partie arrière le garde-corps du dernier niveau dépasse, en hauteur, la limite de l'enveloppe réglementaire ; que la construction hors-sol dépasse les 17m imposés en limite gauche (dépassement de 17cm) et les 15m imposés en partie droite (dépassement de 29cm) ; que la construction au sous-sol dépasse en profondeur les 23m réglementaires (de 23cm) ; que ces dérogations au PPAS ne sont pas justifiées par le demandeur et qu'elles ne sont donc pas acceptables ; que les interventions en partie arrière densifient néanmoins l'intérieur d'îlot contrairement à la prescription 0.6 du PRAS ; qu'au vu de tous ces dépassements de volumes, le gabarit projeté n'est pas acceptable tel quel ;

Considérant que la demande vise l'abattement des 4 arbres existants, ceux-ci étant situés dans la zone de construction ; que le demandeur propose de compenser la perte des 4 arbres existants par la plantation de 2 érables dans le jardin arrière ; que la Ville de Bruxelles préconise, pour tout abattage d'1 arbre, la plantation d'une nouvelle espèce ; que la proposition n'est dès lors pas jugée qualitative telle quelle et qu'il conviendrait de replanter 4 arbres au total ;

Considérant qu'une citerne d'eau de pluie est prévue en partie arrière et que les toitures plates sont végétalisées, ce qui est positif ;

Considérant que le jardin est en pente et que son traitement ne le met pas suffisamment en lien avec l'espace intérieur du rez-de-chaussée, ce qui est regrettable ;

Considérant que le projet propose un programme de 8 logements + 5 places de parking ; que le rez-de-chaussée accueille des locaux communs et un logement 2 chambres ; que les 3 étages courants, du R+1 au R+3, reprennent chacun 1 logement 2 chambres et un logement 3 chambres ; que le dernier étage est dédié à un logement 2

chambres ; que le sous-sol accueille un parking 5 places, ainsi que les caves, les locaux techniques et un local poubelles ;

Considérant que le bien se trouve en zone habitation et dans les limites du PPAS n°6D ; que le PPAS impose les affectations de commerces et/ou équipement au rez-de-chaussée de la construction ; que le projet ne répond pas à ces exigences ; que la proposition d'un programme unique de logement, sans équipement et/ou commerce au rez-de-chaussée, n'est dès lors pas jugée acceptable ; qu'en plus de déroger au PPAS, l'absence d'activités au rez-de-chaussée ne permet pas d'activer celui-ci et/ou de créer une transparence sur la rue, ce qui est regrettable ;

Considérant que la demande vise une certaine variété au niveau des typologies (2ch/3ch) et propose 3 grands logements dans l'immeuble ; que la nature des logements proposée est positive en soi car elle répond aux besoins variés des familles molenbeekoises et aux attentes du Collège qui exige pour l'ensemble des projets développés sur son territoire un minimum de 20% de grands logements de 3-chambres ; que la proposition n'est cependant pas acceptable telle quelle dans la mesure où l'affectation du rez-de-chaussée doit être modifiée suivant les exigences du PPAS n°6D ;

Considérant, en ce qui concerne les parties communes de l'immeuble, que l'espace parking ne comporte que 5 emplacements de parcage pour 8 logements ; qu'il déroge dès lors à l'art 6 du Titre VIII du RRU ; que le manque de places de parking est éventuellement tolérable lorsque la parcelle est aisément accessible et qu'il peut se voir compenser par la présence d'un grand local vélos ; que cependant la parcelle se situe ici en zone d'accessibilité C et qu'il manque 37% des places de parking ; que cette partie de la demande n'est dès lors pas acceptable et que la dérogation à l'art 6 du Titre VIII du RRU n'est pas accordée ; qu'un seul emplacement de voitures répond aux normes PMR et que cela déroge à l'art 7 du chapitre 3 du titre IV du RRU ;

Considérant, en outre, que le projet est dépourvu de local pour le rangement du matériel et que cela déroge à l'art.18 du Titre II du RRU ; que le nombre d'emplacements vélos prévus est insuffisant et que cela déroge à l'art.17 du Titre II du RRU, ainsi qu'aux prescriptions du PPAS qui préconise 1 place de vélo par 50m² de logement, soit 20 places de vélo au total ; que la pente d'accès au parking de 20% est trop importante ; qu'elle doit généralement se limiter à 16 % pour assurer une circulation sécurisée ;

Considérant en termes d'aménagement intérieur que les logements proposés sont globalement qualitatifs : qu'ils bénéficient d'une double orientation et répondent pour la plupart aux normes d'habitabilité du Titre II du RRU ; que seule la surface nette éclairante de la grande chambre est insuffisante et déroge à l'art.10, et que la surface exploitable de la cuisine de l'appartement à 3 chambres est de 5m² et déroge à l'art.3 ; que ces 2 dérogations ne sont pas acceptables dans la mesure où il s'agit d'une construction nouvelle ;

Considérant, ensuite, que les balcons projetés aux étages R+1, R+2 et R+3 ne permettent pas d'accueillir des tables et chaises extérieures ; que les balcons arrières sont très peu larges ; que la commission de concertation juge l'absence d'espaces extérieurs spacieux regrettable car les balcons constituent une vraie plus-value pour les appartements en ville ; qu'ils peuvent devenir une véritable prolongation des espaces de vie lorsqu'ils sont spacieux et bien proportionnés ; que cette partie de la demande n'est pas acceptable ; qu'il conviendrait de proposer des balcons plus spacieux ;

Considérant que le rez-de-chaussée a une hauteur sous plafond de 2,50m ; que cette hauteur est insuffisante car elle ne permet pas la bonne habitabilité du logement du RDC (apport en lumière insuffisant, etc) ; que cette hauteur est également insuffisante pour un commerce ou un équipement qui est l'activité exigée par le PPAS n°6D (qui remplacera le logement du RDC) ;

Considérant, au regard du gabarit et l'aménagement intérieur projetés (volumes dérogatoires, insuffisance des locaux communs, absence de balcons généreux), que le projet/programme proposé est jugé trop dense au regard de la parcelle ; qu'il conviendrait de revoir le projet dans sa globalité, en diminuant sa volumétrie et en intégrant le nouveau programme équipement et/ou commerce au rez-de-chaussée ;

Considérant que la façade avant est constituée de 2 peaux : qu'une première peau avant est traitée avec un parement noble en brique de ton blanc et qu'une seconde peau plus en retrait, correspondant à l'étage en retrait et la façade des séjours, est traitée en enduit blanc ; que la façade, côté jardin, est principalement traitée en enduit blanc à l'exception de la partie droite, moins profonde, qui est revêtue de briques blanches ; que le soubassement en façade avant est en pierre bleue et que le soubassement arrière est en enduit gris ; que les châssis sont en aluminium de ton gris ;

Considérant que le PPAS préconise des matériaux de qualité (pierre, briques, matériaux inaltérables) et qu'il précise que toutes les façades doivent être traitées comme des façades principales ; que le revêtement en enduit, aussi bien en façade avant qu'en façade arrière, n'est dès lors pas acceptable ; que le choix des revêtements en briques blanches et pierre bleue, et des châssis en aluminium est positif ; que l'intention architecturale de

distinguer la peau avant des façades de celle plus en retrait (correspondant par exemple, en façade sur rue, à l'étage en recul et aux façades des séjours) est intéressante et qu'il serait possible de maintenir cette distinction, malgré la suppression de l'enduit blanc, en proposant par exemple une couleur de briques ou un calepinage de brique différent suivant le plan de façade concerné ; que l'interruption de la peau avant, en façade sur rue, au niveau du R+3 est peu esthétique ; que la corniche est peu marquée, ce qui est regrettable ;

Considérant que la hauteur du rez-de-chaussée est faible ce qui produit un effet écrasé peu esthétique du rez-de-chaussée ; que cela ne s'accorde pas avec la composition de l'immeuble voisin de gauche ; que le rez-de-chaussée doit être affecté à un équipement ou commerce et qu'il y aura lieu de proposer une hauteur sous plafond suffisante permettant un bon fonctionnement des lieux ;

Considérant que les descentes d'eau de pluie ne sont pas apparentes mais intégrées à l'intérieur du bâtiment, ce qui est positif ;

Considérant que la demande n'atteint pas les 1000m² de surface plancher nette et qu'elle n'est donc pas soumise à l'imposition des charges d'urbanisme ;

Considérant que les plans ne mentionnent pas certaines informations importantes : que le type de clôture envisagée/existant n'est pas mentionné ; que l'épaisseur de terre arable projetée au-dessus de la dalle de parking n'est pas précisée ; qu'il y aura lieu d'être plus précis dans la prochaine demande ;

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** sur le projet

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ABSENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

