

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38651

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 21/11/2023

10- Dossier PU-38651 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Moussa Hammani
<u>LIEU</u>	RUE DELAUNOY 159
<u>OBJET</u>	La démolition d'un entrepôt et la création d'un immeuble de rapport de 4 logements en R+4+C
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 31/10/2023 au 14/11/2023 – 0 courrier(s)
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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 Monsieur Moussa Hammani pour la démolition d'un entrepôt et la création d'un immeuble de rapport de 4 logements en R+4+C, **rue Delaunoy 159** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 31/10/2023 au 14/11/2023** pour les motifs suivants :

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

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation du 21/11/2023 pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

- art.3 (normes minimales de superficie)
- art.15 du Titre II du RRU (ascenseur)

- art.16 du Titre II du RRU (local ordures ménagères)
- art.17 du Titre II du RRU (local vélos et poussettes)
- art.16 du Titre VIII du RRU (nombre d'emplacements de parcage)

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

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 19/10/2023 ;

Considérant que le bien se situe en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), et en zones d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale correspond à un entrepôt d'un seul niveau avec une superficie d'environ 100m² construit sur l'entièreté de la parcelle ;

Considérant que la demande porte sur la démolition de l'entrepôt et la création d'un immeuble de rapport de 4 logements en R+4+C ; que la surface hors-sol totale du bâtiment projeté est de 369,5 m² et que le sous-sol projeté compte 69 m² dédiés aux locaux communs ;

Considérant que le nouveau volume projeté dépasse en partie arrière le voisin le plus haut et déroge à l'art.6 du Titre I du RRU ; que cela densifie la parcelle et l'intérieur de l'îlot ; que la dérogation ne paraît pas justifiée et n'est dès lors pas acceptable telle quelle ;

Considérant que le bâtiment propose 1 grand logement à 3 chambres, 2 studios et 1 logement à 2 chambres ; que le territoire communal de Molenbeek comporte beaucoup de grandes familles et qu'il est important de maintenir des logements suffisamment grands pour accueillir ces familles ; que pour ces raisons la politique communale vise pour l'ensemble des projets développés sur son territoire un minimum de 20% de grands logements (3 chambres minimum) ; que le pourcentage de grands logements du projet est de 25% et que cela répond dès lors positivement aux besoins de la population molenbeekoise ;

Considérant que le grand appartement duplex à 3 chambres est situé aux niveaux du rez-de-chaussée et R+1, qu'un studio occupe le R+2, qu'un second studio occupe le R+3 et qu'un appartement à 2 chambres est aménagé aux niveaux R+3 et combles ; que la proposition de mettre le grand logement en lien avec le jardin arrière est positive ; que l'aménagement intérieur des appartements est globalement fonctionnel et qualitatif ; que les ouvertures des baies des étages, de la façade sur rue (côté gauche) sont très étroites ; que cela est regrettable car cela prive des espaces de vie (la chambre de gauche du R+1 et sur les cuisines du R+2 et R+3) de luminosité et de vues larges sur l'extérieur ;

Considérant que les dérogations au RRU concernant les locaux communs sont nombreuses ; que l'immeuble de rapport est un bâtiment en R+4+C qui ne prévoit pas d'ascenseur et déroge dès lors à l'art.15 du Titre II du RRU ; que le projet ne vise pas non plus la création d'emplacements de parcage et déroge ainsi à l'art.6 du titre VIII du RRU puisque le règlement stipule, pour toute construction d'immeuble à logements multiples, la réalisation d'au minimum un emplacement par logement ; que le demandeur justifie cette dérogation au Titre VIII du RRU par la taille étroite de la parcelle et par son emplacement (qui est notamment en zone d'accessibilité B) ; que le local vélo est situé au niveau du sous-sol ce qui ne permet pas son utilisation pratique et régulière ; qu'il déroge dès lors à l'art.17 du

Titre II du RRU ; qu'aucun local poussette n'est prévu dans le bâtiment et que cela déroge à l'art. 17 du Titre II du RRU ;

que le local poubelles est difficilement accessible depuis la voie publique et que cela déroge à l'art. 16 du Titre II du RRU ; que la commission de concertation déplore cette non-conformité de l'ensemble des locaux communs au RRU car elle considère que la qualité des espaces communs participe à la bonne conception d'un immeuble collectif ; que les dérogations au Titre II et VIII du RRU , en ce qui concerne les locaux communs, ne sont dès lors pas acceptables ;

Considérant pour finir que le projet propose une façade sur rue composée d'un revêtement en aluminium blanc strié au niveau du rez-de-chaussée, de la brique rouge aux étages, et de la tuile rouge en toiture ; que le revêtement en aluminium blanc est certes un matériau durable mais que son expression architecturale paraît ici peu qualitative car le matériau s'accorde mal avec le reste de la façade et ne tient pas compte de l'architecture environnante ; que sa hauteur modeste de 2,35 produit un effet écrasé du rez-de-chaussée qui déséquilibre la composition d'ensemble ; que le niveau R+1 paraît également très faible en hauteur et manque de respiration par rapport aux autres niveaux ; qu'en outre les baies des étages supérieurs ne s'alignent pas avec celles des immeubles voisins ; que la commission de concertation regrette le manque d'intégration de la façade sur rue dans son contexte urbain et juge la composition de la façade peu équilibrée ; qu'elle considère que la volonté d'ajouter un étage en plus pour un gabarit similaire aux voisins a pour résultat de réduire au maximum la hauteur sous plafond des étages et d'aboutir à un bâtiment à l'effet écrasé peu esthétique et en décalage avec l'architecture environnante ; que le bâtiment est pourtant situé en ZICHEE et qu'en cette zone la façade visible depuis l'espace public doit répondre à la nécessité de valoriser les qualités culturelles, historiques, esthétiques de la zone et doit promouvoir l'embellissement de celle-ci ; que la façade projetée est dès lors jugée peu qualitative et n'est dès lors pas acceptable telle quelle ;

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

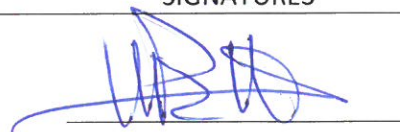
DECIDE :

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

