

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39121

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 24/03/2026

14. Dossier PU-39121 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Brahim El Gardaoui
<u>LIEU</u>	RUE DE LA PERLE 51
<u>OBJET</u>	la construction d'une maison unifamiliale en R+2 de 110m ²
<u>ZONE AU PRAS</u>	liserés de noyau commercial, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation du 03/03/2026 au 17/03/2026 – 0 courrier
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - 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 Brahim El Gardaoui pour la construction d'une maison unifamiliale en R+2 de 110m², rue de la Perle 51 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/03/2026 au 17/03/2026 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- 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)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation 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 Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne:

- l'art.6 du Titre VIII du RRU (parcage)

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

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent une maison unifamiliale ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu l'Arrêté daté du 19/11/2004 portant sur la démolition du bâtiment situé rue de la Perle 51 ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV.mol.322-06) daté du 05/12/2006 portant sur la couverture des cours au rez-de-chaussée au 131 et 51 suite à des démolitions ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV.IMM-AB-PV.076a) daté du 04/11/2008 portant sur l'inoccupation du 131 chaussée de Gand ;

Vu le refus du permis PU-36990 en date du 26/02/2018 concernant la construction d'un immeuble de 2 logements (rue de la Perle 51) avec extension du rez-de-chaussée commercial de la chaussée de Gand 131 ;

Vu le refus du permis PU-38694 en date du 06/12/2024 concernant la construction d'un bâtiment en R+3 (1logement-147m²) rue de la Perle 51, et le changement d'utilisation du commerce avec cuisine et consommation sur place en commerce (88m²), côté chaussée de Gand 131 ;

Considérant que le bien se situe le long d'un espace structurant, en liserés de noyau commercial, 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 parcelle concernée par la demande, sise rue de la Perle 51 (n°101C), se présente actuellement comme un terrain à bâtir ; que le demandeur en est copropriété avec Monsieur Afekhar Omar ; que ceux-ci sont également propriétaires de la construction arrière (parcelle n°100D) située chaussée de Gand 131, occupée par un immeuble en R+2+toiture comprenant un commerce au rez-de-chaussée et des logements aux étages ;

Considérant que la demande vise la construction d'une maison unifamiliale en R+2 d'une superficie de 110 m² sur ladite parcelle ;

Considérant que l'affectation en logement est conforme à la zone d'habitation dans laquelle se situe le bien ;

VOLUMÉTRIE / PERMÉABILITÉ

Considérant que la construction projetée modifie les caractéristiques urbanistiques du site, conformément à la prescription particulière 2.5.2° du PRAS ; qu'elle occupe plus des 3/4 de la parcelle et déroge ainsi aux art. 4 (profondeur) et 13 (surface perméable) du Titre I du RRU ; que cela ne tient pas compte de la prescription générale 0.6 du PRAS qui vise l'amélioration des qualités végétales de l'intérieur d'îlot ;

Considérant toutefois que la parcelle présente des dimensions particulièrement réduites, rendant difficile la réalisation d'un logement qualitatif respectant les surfaces minimales tout en maintenant une surface de pleine terre sur la parcelle ;

Considérant en outre que le projet prévoit une toiture végétalisée avec une épaisseur de substrat de 20 cm, contribuant à l'absorption et à la temporisation des eaux pluviales, compensant partiellement l'absence de surface de pleine terre ; qu'il convient de préciser que la solution de type « Quick Sedum » ne peut être envisagée car elle n'est pas considérée comme un système de toiture végétale efficace, son bénéfice en termes de faune, de flore ne créant pas une vraie couche de végétation temporisante ;

Considérant dès lors, au vu de ces éléments, que l'occupation complète de la parcelle peut être admise et que les dérogations aux articles 4 et 13 du Titre I du RRU peuvent être accordées ;

Considérant que le gabarit projeté en R+2 est conforme au Titre I du RRU ; que cette proposition tient compte des remarques formulées dans le permis précédent (PU-38694) qui insistait sur le maintien d'un gabarit en R+2 afin de préserver l'ensoleillement des logements, un gabarit en R+3 réduisant significativement la luminosité en intérieur d'îlot ; que le gabarit proposé est dès lors jugé acceptable ;

AMENAGEMENT INTERIEUR

Considérant en termes d'aménagement intérieur que le rez-de-chaussée de la maison unifamiliale comprend un hall d'entrée, un local vélo et une chambre de 9,7 m² avec salle de bain attenante ; que l'espace de vie (séjour, salle à manger, cuisine) de 28 m² est aménagé au 1er étage ; que le R+2 comprend une chambre de 14 m², une salle de bain et une buanderie ;

Considérant que le logement proposé est fonctionnel et conforme aux normes d'habitabilité du Titre II du RRU ;

Considérant que la présence d'un local vélo au RDC constitue un élément positif, en l'absence de garage ;

Considérant que la commission de concertation regrette l'absence d'un espace extérieur privatif car ce type d'espace représente toujours une plus-value pour un logement en ville ; que la taille réduite de la parcelle ne permet toutefois pas d'offrir un tel espace tout en maintenant des conditions d'habitabilité satisfaisantes ; que cette partie de la demande est dès lors jugée acceptable ;

FAÇADES

Considérant que le projet est situé en zone ZICHEE, impliquant une attention particulière au traitement des façades visibles depuis l'espace public ;

Considérant que les matériaux proposés (châssis en aluminium, parement en brique, garde-corps métalliques, soubassement en pierre bleue) sont de qualité et de durabilité élevée ; que le jeu de calepinage des briques, alternant dispositions horizontales et verticales, anime la façade de manière qualitative ;

Considérant toutefois que les tons des matériaux choisis (gris anthracite pour les châssis et garde-corps, brique de ton rouge) sont relativement sombres ou criards et contrastent fortement avec ceux des constructions avoisinantes (principalement de ton beige clair) ; qu'il convient dès lors de proposer des briques et des châssis de tons clairs ;

Considérant que les baies toute hauteur offrent une bonne luminosité mais peuvent porter atteinte à l'intimité des pièces donnant sur la rue ; qu'il est dès lors recommandé de prévoir des garde-corps plus

opaques ou plus denses, éventuellement une section de barreaudage plus importante en partie basse du garde-corps ;

Considérant que le site se situe dans une zone à potentiel archéologique, à proximité du noyau ancien de Molenbeek-Saint-Jean ; qu'il y a lieu de permettre au service compétent d'organiser, le cas échéant, une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet ;

Considérant qu'une citerne d'eau de pluie est installée au sous-sol, ce qui est positif ;

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

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

Article 1

D'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Proposer des briques, des châssis et des garde-corps de tons clairs, en harmonie avec les couleurs des constructions avoisinantes ;

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- Veiller à bien végétaliser la toiture et à proposer une épaisseur de substrat de 20cm minimum, sachant que la solution de type « Quick Sedum » ne peut être envisagée car elle n'est pas considérée comme un système de toiture végétale efficace ;
- Permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaire pour le projet ;

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 4 – profondeur

Titre I, art. 13– surface perméable

Titre VIII, art. 6 – parcage

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

J. DA
