

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38833

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 18/09/2024

12. Dossier PU-38833 - np

DEMANDEUR

Tamaris Development

LIEU

AVENUE DES TAMARIS, RUE DES DAUPHINS, RUE DES HIPPOCAMPES

OBJET

Construire un immeuble comprenant 44 logements d'une surface totale de 4 900,44m², 241,80m² de surface commercial, 344,20m² d'équipements collectifs et 195,90m² de bureaux

ZONE AU PRAS

zones d'habitation ainsi que dans les limites du PPAS 8A ter – MOD du 13/08/2013, nommé « METTEWIE » ;

ENQUETE PUBLIQUE

du 13/08/2024 au 11/09/2024 – 2 courriers

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours
- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur
- application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m²)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de l'art. 175/15 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU

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 l'avis conditionné du service incendie daté du 18/07/2024 ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par **Tamaris Development** représenté par **M. Rachid CHAMI** pour la construction d'un immeuble comprenant 44 logements d'une surface totale de 4 900,44m², 241,80m² de surface commerciale, 344,20m² d'équipements collectifs et 195,90m² de bureaux ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 13/08/2024 au 11/09/2024** ainsi à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours
- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur
- application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m²)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de l'art. 175/15 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU

Considérant **que 3 courriers de remarques** ont été introduits lors de l'enquête publique dont 2 de Mr Brouillard) ; que M. Brouillard occupant la maison sis rue des Hippocampes n°34 précise que la nouvelle construction sera plus haute que sa maison et aura un impact sur sa cheminée, le bardage fixé sur le mur mitoyen, et sur l'évacuation de la cheminée de sa chaudière ; qu'il souhaite que ces éléments soient pris en compte lors du chantier et que la stabilité de son bâtiment soit assurée ; Considérant que les remarques du second courrier portent sur les points du rapport d'incidences / 3.4- la position de l'entrée du parking qui contraindrait le trafic d'être reporté sur l'avenue des Dauphins / 3.4- les exploitants et clients des surfaces bureaux et commerce pourront profiter des emplacements en voirie au détriment des riverains / 6- accorder aux tiers l'utilisation / achat des places de parking / pas d'évocation des bornes de recharges électrique

Considérant qu'au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), la parcelle est située en zone d'habitation ;

Considérant que la parcelle C230t, propriété du demandeur et concernée par cette demande, est inscrite dans le périmètre d'un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) 8A – TER – MOD du 13/08/2013, nommé « METTEWIE » ;

Considérant que le demandeur n'est pas propriétaire de l'entièreté du terrain, pour la réalisation de ce projet, il est nécessaire que le demandeur procède à l'acquisition de certaines petites parcelles appartenant à la Commune, lesquelles composent la zone de recul identifiée dans le PPAS ;

AVIS MAJORITAIRE

Contexte existant

Considérant que le terrain concerné par la demande est en tête de l'îlot et bordé par la rue des Hippocampes, la rue des Dauphins et l'avenue des Tamaris ;
Considérant que l'avenue des Tamaris est caractérisée par la présence de grands immeubles à appartements situés sur le côté droit de l'avenue, et que cette configuration se poursuit depuis la rue d'Osseghem jusqu'au bas de l'avenue ;
Considérant que les rues adjacentes, telles que la rue des Hippocampes et la rue des Dauphins, sont également dominées par des bâtiments à usage résidentiel, principalement construits dans les années 1970, renforçant l'homogénéité architecturale de la zone ;
Considérant que d'autres fonctions sont présentes, notamment un établissement scolaire, la Franstalige Kleuterschool, et un commerce alimentaire, le Carrefour Express ;
Considérant que le terrain présente un dénivelé important entre la rue des Hippocampes et la rue des Dauphins ;
Considérant que le terrain concerné par la demande est resté à l'état de 'terrain vague' depuis la création des voiries ;

Objet de la demande

Considérant que le projet prévoit la fermeture de la tête d'îlot vis-à-vis de l'avenue des Tamaris ;
Considérant que le projet est défini par le demandeur en cinq entités distinctes, dénommées Blocs A1 à A5 ; que cette division, conditionnée par le dénivelé du terrain, a influencé l'organisation spatiale des constructions ; que chaque entité comporte un hall d'entrée et une circulation verticale ;
Considérant que le Bloc A1, de gabarit R+2, est situé rue des Hippocampes et comprend un duplex aux étages 1 et 2 et un local vélo au rez-de-chaussée avec un accès indépendant pour l'appartement depuis la rue ;
Considérant que les Blocs A2 et A3, situés à l'angle, incluent un hall d'entrée au rez-de-chaussée, offrant une vue dégagée entre le rond-point et la végétation intérieure de l'îlot, avec un accès direct au jardin commun et à des sas d'entrée vers les logements ;
Que les Blocs A2 et A3 ont un gabarit de Rez+2+étage en toiture ;
Que l'équipement collectif et le commerce au pied des Blocs A2 et A3 sont traversants et bénéficient d'une hauteur sous dalle de 3,50 m ;
Considérant que le Bloc A4 est de gabarit Rez+3+étage en toiture ;
Qu'il comporte un espace bureau et un équipement au rez-de-chaussée ;
Considérant que la zone de recul est aménagée partiellement avec des zones plantées ;
Considérant que le Bloc A5, situé rue des Dauphins, comporte un grand local à vélos au rez-de-chaussée, avec des accès indépendants pour les appartements et les locaux vélos depuis la rue ;
Que le Bloc A5 est de gabarit R+3+étage en toiture ;
Considérant qu'entre les Blocs A4 et A5, le bâtiment ne comporte qu'un rez-de-chaussée, ce qui crée une faille entre ces deux Blocs ; que le bâtiment à cet endroit comporte l'entrée des parkings ;
Considérant que le projet prévoit 94 emplacements pour vélos, dont 6 pour vélos de type cargo ;
Considérant que le jardin commun sera planté de buissons, d'arbustes, et de deux arbres à haute tige, avec des dispositifs intégrés pour permettre à l'avifaune de nicher ;
Considérant que le projet propose une répartition de 44 logements, incluant 12 studios, 12 appartements d'une chambre, 7 appartements de deux chambres, 11 appartements de trois chambres, 1 appartement de quatre chambres, ainsi qu'un duplex de quatre chambres, avec une proportion de 30 % des unités comprenant trois ou quatre chambres ;
Considérant que les surfaces des différentes affectations proposées sont les suivantes : 4 900,44 m² pour les logements (hors sol et communs compris), 241,8 m² pour le commerce, 344,2 m² pour les équipements, et 195,9 m² pour les bureaux ;
Considérant que le projet comprend 37 emplacements de parking, dont 2 réservés aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;

Implantation et gabarit :

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en ce que l'étage en toiture du Bloc A5 dépasse en profondeur du profil mitoyen le plus profond, soit de l'immeuble contre lequel le Bloc A5 est implanté rue des Dauphins ;

Considérant que l'emprise des bâtiments imperméabilise fortement la parcelle et qu'il y a lieu d'être parcimonieux dans l'utilisation des sols afin de maximiser la pleine terre et les zones végétales pour les futurs habitants ;

Considérant de ce fait que l'emprise du parking et du bâtiment doivent être réduite au bénéfice de la zone de pleine terre arrière ;

Que le dépassement en profondeur est de +/- 3,10 m ; que ce dépassement nuit à la continuité des façades arrières et apporte de l'ombre vers l'arrière du dernier étage de l'immeuble voisin ; que la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU n'est pas justifiée et qu'il y a lieu de limiter la profondeur du dernier étage du Bloc A5 à la profondeur de l'immeuble voisin rue des Dauphins ;

Considérant que le projet déroge aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU (hauteur des façades et hauteur des bâtiments) en ce que la partie la plus haute du projet dépasse de 1,75 m la hauteur de l'immeuble mitoyen contre lequel il est implanté, soit l'immeuble voisin situé rue des Dauphins, qui est l'immeuble de référence le plus élevé, avec une hauteur de 14,44 m sous corniche ;

Que la hauteur de la façade et de la toiture du bloc A5 excède également de 7,55 m la hauteur de l'immeuble mitoyen situé à côté du bloc A1, rue des Hippocampes, qui est l'immeuble de référence le plus bas, avec une hauteur de 8,64 m ;

Que le projet implique une rehausse des murs mitoyens de 1,35 m du côté de la rue des Hippocampes et de 1,75 m du côté de la rue des Dauphins ;

Que le projet vise à offrir un confort de vie supérieur en prévoyant une hauteur sous plafond de 2,79 m, ce qui dépasse les 2,50 m requis par le RRU, permettant ainsi des espaces de vie plus agréables et lumineux pour les occupants, ce qui justifie en partie les dépassements en hauteur ;

Que les exigences actuelles en matière de performance énergétique, d'isolation acoustique et thermique, ainsi que la ventilation double flux, nécessitent des épaisseurs de planchers accrues, ce qui contribue à l'augmentation de la hauteur globale du bâtiment ;

Que l'isolation thermique des toitures, conforme aux normes modernes, ainsi que les niveaux de sécurité des acrotères, augmentent également le gabarit du bâtiment de manière justifiée ;

Que les dépassements de hauteur ne créent pas de nuisance significative pour les bâtiments voisins, étant donné que, par rapport à l'immeuble voisin le plus haut, rue des Dauphins, elle surplombe une toiture plate aveugle ;

Que par rapport à l'immeuble voisin le plus bas, rue des Hippocampes, un dégradé de gabarit est proposé dans le projet, ce qui permet de n'engendrer qu'un léger dépassement de hauteur au droit de cet immeuble voisin bas ;

Que, de plus, en matière de hauteur, le projet est conforme à l'article 13 (hauteur des bâtiments) du PPAS qui impose une hauteur maximale de 3,50 m pour le rez-de-chaussée, augmentée de trois étages de 3 mètres chacun, soit une hauteur totale de 15,50 m ;

Que l'article 14 du PPAS, applicable aux toitures, est respecté dans le cadre de ce projet, la toiture plate étant conçue avec un recul par rapport à la façade avant, conformément à l'exigence de s'inscrire dans l'équivalent d'une toiture à versant avec une pente maximum de 55° ;

Que de ce qui précède, les dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU sont justifiées ;

Considérant que le projet déroge à l'article 59 du PPAS, que les zones imperméables ne sont pas limitées aux seuls accès ; que la superficie plantée n'atteint que 22 %, ce qui est en dessous des attentes pour cette zone ;

Que la demande déroge également à l'article 11 du Titre I du RRU qui stipule que la zone de recul doit être aménagée en jardinet et plantée en pleine terre, sans constructions autres que celles accessoires à l'entrée de l'immeuble, et sans utilisation de matériaux imperméables, à l'exception des accès aux portes d'entrée et de garage ;

Que toutefois, l'article 11 du PPAS permet un débordement du sous-sol de 6 m sous les zones non

bâties à condition que le sous-sol soit recouvert d'une couche de terre arable de 60 cm ;
Que la justification avancée pour cette dérogation repose sur la nécessité d'optimiser le nombre d'emplacements de parking, ce qui pourrait être acceptable si ce n'était en contradiction avec les objectifs d'augmenter les surfaces plantées en pleine terre des zones non bâties ; que la zone de recul telle que proposée n'est pas suffisamment qualitative d'un point de vue paysager ; que les zones plantées sont trop diffuses ;
Que les dérogations aux articles 59 du PPAS et 11 du Titre I du RRU ne sont pas justifiées ; qu'il y a lieu de se conformer à ces articles en limitant les zones recouvertes de matériaux imperméables aux seuls accès ;
Programme et aménagements intérieurs :
Considérant que le projet respecte les affectations prévues par le PRAS ;
Considérant que les logements sont conformes aux critères d'habitabilité du Titre 2 du RRU ;
Considérant que les surfaces des différentes affectations proposées sont les suivantes : 4 900,44 m² pour les logements (hors sol et communs compris), 241,8 m² pour le commerce, 344,2 m² pour les équipements, et 195,9 m² pour les bureaux ;
Considérant que le projet propose une répartition de 44 logements, incluant 12 studios, 12 appartements d'une chambre, 7 appartements de deux chambres, 11 appartements de trois chambres, 1 appartement de quatre chambres, ainsi qu'un duplex de quatre chambres, avec une proportion de 30 % des unités comprenant trois ou quatre chambres ;
Que la proportion de logements de plus de 3 chambres est acceptable, cependant la proportion de 24 petits logements (studio et une chambre) sur le total de 44 reste trop importante ;
Qu'à cela s'ajoutent certains problèmes d'habitabilité qui suivent et qu'une révision du programme pourrait solutionner ;
Que les appartements A211, A221 et A231 ne bénéficient pas d'espaces extérieurs ;
Que les appartements A212, A311, A312, A412, A222, A321, A322, A422, A232, A331, A332, A432, sont mono-orientés ; que le nombre d'appartements mono-orientés est important ;
Que du 1er au 3ème étage, 2 studios par étage comportent des terrasses dont le surplomb déborde de la façade avant de 2 m ; que ces terrasses, entièrement en surplomb du côté de l'espace public, manquent d'intimité et ne sont pas protégées du vent, ce qui nuit à leur confort ; que ces terrasses risquent de ce fait de n'être utilisées comme espaces résiduels ou d'entreposage, ce qui n'est pas souhaitable vu leur visibilité depuis l'espace public ; que de plus, le surplomb important de ces terrasses risque de compromettre le développement paysager des zones de recul, en empêchant par exemple d'y planter des arbres ;
Que la position de l'ascenseur du bloc A2 est contraignante pour la qualité des espaces intérieurs ;
Qu'il ressort des remarques qui précèdent que le programme est trop dense et doit être revu à la baisse ; que si la proportion de « grands logements » est acceptable, la proportion de petits logements est trop importante ; qu'il y a lieu de viser un maximum de 20 % de petits logements ; que toutefois, la suppression de deux studios par étages semble appropriée afin de solutionner les problèmes évoqués ;
Que le nombre et la typologie des logements doivent donc être équilibrés en fonction des possibilités qu'offre la parcelle ;
Considérant que les équipements et le commerce permettent d'animer les rez-de-chaussée, de participer à la convivialité de l'espace public et d'offrir des fonctions utiles aux habitants du quartier ;
Considérant que deux espaces d'équipements d'intérêts collectifs sont prévus aux rez-de-chaussée des blocs A2 et A4, de respectivement 99,4 et 244,8 m² ;
Que la note explicative renseigne qu'il s'agit d'un équipement lié à la santé sans préciser duquel il s'agit ou s'il s'agit des deux ;
Que sur les plans, l'aménagement n'est pas proposé ;
Qu'en ce qui concerne l'équipement A2, la pièce arrière est très exigüe, ce qui est regrettable étant donné que cela nuit à la vue vers le jardin qui aurait été profitable quel que soit la destination future ;
Que de plus, l'aménagement intérieur n'étant pas élaboré, ce local arrière risque d'être fermé pour

aménager un local annexe tel qu'un local de rangement ;
Que la position de l'ascenseur est contraignante pour la qualité des espaces intérieurs, en particulier pour l'équipement mais aussi pour les logements situés aux étages ;
Qu'une solution serait de positionner l'ascenseur en vis-à-vis de la cage d'escalier, ce qui nécessite une modification des plans de tous les niveaux et cela nécessite également de repositionner le local poussettes, ce qui pourrait être fait en prenant une partie de la surface du commerce ;
Que la terrasse aménagée à l'arrière devrait être plus vaste et offrir une zone d'agrément extérieure plus qualitative pour cet équipement ;
Considérant que la nature du commerce, d'une superficie de 241,8 m² n'est pas précisée ; qu'il y a lieu de privilégier un commerce de proximité ; qu'il y a lieu de proposer un aménagement incluant des locaux de rangement et de s'assurer que le rayonnage ne soit pas positionné devant les vitrines ;
Considérant que le bureau, au rez du Bloc A4, n'est pas non plus aménagé ; qu'il y a lieu d'étudier la possibilité de placer des fenêtres hautes en façade arrière ;
Esthétique des façades :
Considérant que les entrées des logements sont identifiables en façades grâce à des encadrements distincts, des jeux de reliefs, des calepinages, et des variations dans les tons de briques, offrant ainsi une lecture claire et diversifiée des accès ;
Considérant que le volume d'entrée du parking, situé entre les blocs A4 et A5, a été intégré dans une continuité de gabarit et de matériau pour assurer une cohérence esthétique avec le reste des façades ;
Considérant que le choix du matériau principal en façade s'est porté sur la brique rouge, en harmonie avec plusieurs maisons mitoyennes de la rue des Hippocampes et de la rue des Dauphins ;
Considérant que des jeux d'appareillages animent les façades en divers endroits, ajoutant de l'intérêt visuel et de la variété ;
Considérant que les châssis des fenêtres sont prévus en bois, contribuant à l'esthétique générale du projet ;
Considérant que la façade du bâtiment A4, du côté de la rue des Dauphins, manque d'ouverture et donne l'apparence d'un mur pignon, hors cette façade est très visible de l'espace public ; que des ouvertures plus grandes et plus régulières seraient plus appropriées ;
Que les terrasses du bâtiment A4 dans la zone entre les bâtiments A4 et A5 sont à l'alignement et semblent peu intégrées à la façade ; que leur surplomb important nuit à l'éclairage des locaux de séjour ;
Qu'il y a lieu de mettre ces terrasses en retrait de l'alignement et de diminuer le surplomb ;
Mobilité :
Considérant qu'il ressort du rapport d'incidence que l'accessibilité pour les piétons, les personnes à mobilité réduite, et les cyclistes est adéquate, avec des trottoirs suffisamment larges et bien entretenus, bien qu'une piste cyclable soit uniquement présente sur la rue des Hippocampes ;
Que le projet bénéficie de la proximité immédiate des lignes de bus 86 et 87, offrant une bonne connexion avec les autres réseaux de transport, y compris tram, métro, et train ;
Que la circulation automobile sur l'avenue des Tamaris est fluide, et que le rond-point adjacent au projet ne présente pas de problèmes de capacité, le projet n'entraînera pas de congestion significative ;
Que le stationnement en voirie est déjà saturé avec un taux d'occupation proche de 100 %, et que les 37 places de parking souterrain prévues par le projet pourraient être insuffisantes, ce qui pourrait accroître la pression sur le stationnement en voirie ;
Que le projet encourage la mobilité douce en offrant 94 emplacements pour vélos et 6 emplacements pour vélos-cargos, en complément d'une bonne desserte en transports en commun ;
Considérant néanmoins que le type d'arceau vélo n'est pas précisé et que l'entraxe semble fort étroit ce qui ne permet pas d'atteindre les 2m² par vélos nécessaire pour un local facile d'utilisation ;
Que le chantier générera un trafic supplémentaire, notamment lors des phases de démolition et d'apport de matériaux, mais ces impacts seront temporaires ;
Considérant que le projet déroge à l'article 6 du Titre 8 du RRU en ce qui concerne le nombre de

places de parking par logement, avec 37 places de stationnement prévues pour 44 appartements, alors que le règlement impose un ratio de minimum un emplacement par logement ;
Que la suppression de deux studios par étage du 1er au 3ème étage améliorerait ce ratio ;
Que les possibilités de transport en commun sont suffisantes dans la zone (cf. rapport d'incidences) ;
Considérant que l'entrée du parking souterrain est située rue des Dauphins, afin de la dissocier des autres accès principaux et de l'installer en partie basse de la parcelle de manière à réduire au maximum la longueur de la rampe ;
Que le nombre d'emplacements de parking est équilibré en fonction des possibilités qu'offre la parcelle ;
Que la dérogation à l'article 6 du Titre 8 du RRU est donc justifiée ;
Gestion des eaux :
Considérant que le projet prend en compte les normes actuelles en matière de gestion des eaux de pluie pour soulager le réseau public, notamment par l'aménagement de zones perméables, l'installation d'une citerne de rétention ;
Considérant que les parties de toitures non consacrées à l'installation de panneaux solaires seront traitées en « toiture verte extensive » ;
Considérant qu'il y a lieu de végétaliser la totalité des toitures en prévoyant de l'extensif sous les panneaux solaires et du semi-intensif (15 à 30cm plus qualitatives d'un point de vue environnemental) sur le reste des toitures ;
Considérant que la collecte des eaux pluviales est séparée de celle des eaux usées, permettant une gestion plus efficace et durable des ressources en eau ;
Considérant qu'une citerne de rétention de 44,8m³, implantée en sous-sol, est prévue pour récolter les eaux de pluie des toitures, cette eau étant destinée à l'entretien, à l'arrosage, et au nettoyage des abords du projet ; que les proportions de la citerne sont conformes au RRU ;
Considérant qu'un accès à l'eau de la citerne devra être prévu à proximité immédiate des bacs potagers ;
Considérant que les eaux de ruissellement des terrasses et balcons, ainsi que le trop-plein de la citerne, sont connectés à l'égout public pour une évacuation contrôlée ;

Autres incidences :

Considérant qu'il ressort du rapport d'incidence que le projet utilise des pompes à chaleur et des panneaux solaires pour le chauffage, il contribue à l'efficacité énergétique et réduit la dépendance aux énergies fossiles ;
Que la qualité de l'air ne sera pas affectée de manière significative, les émissions sont principalement liées à la ventilation du parking souterrain ;
Que le projet inclut des toitures végétalisées extensives sur la partie non munie de panneaux solaires et un jardin commun, il améliore la biodiversité locale et contribue positivement à l'environnement naturel du quartier ;
Que le projet ne génère pas de nouveaux effets Venturi ni d'ombrage important sur les bâtiments voisins, il n'aura pas d'incidence significative sur le microclimat local ;
Que le projet n'affecte aucun élément de patrimoine protégé ou de valeur historique, il n'aura pas d'impact sur le patrimoine local ;
Que la gestion des déchets sera classique, avec un tri à la source et des locaux poubelles ventilés, il n'y a pas d'incidences particulières liées aux déchets, y compris pendant le chantier ;
Que le projet prévoit une citerne de rétention des eaux pluviales et n'inclut aucune source potentielle de pollution du sol ou des eaux, les incidences sur le sol et les eaux sont considérées comme nulles ;
Que le bruit généré par le projet sera limité aux pompes à chaleur et aux activités de chantier temporaires, les incidences sonores sont modérées et gérables ;
Que le projet améliore la sécurité et la perception de l'espace public, notamment en supprimant un terrain vague, et que les mesures de sécurité incendie sont bien prises en compte, il a un impact positif sur la sécurité et le bien-être des résidents ;

Ce résumé des incidences montre que le projet vise à améliorer le cadre de vie tout en minimisant les impacts négatifs sur l'environnement et le patrimoine local ;

Conclusion :

Considérant que l'acquisition de ces parcelles est une condition sine qua non pour permettre l'implantation du projet dans sa forme actuelle ;

Considérant que si l'ensemble des parcelles devait être acquise, le projet présenté pourrait être accepté moyennant à minima le respect des conditions qui suivent, que le projet propose une mixité d'usages qui contribuerait à l'animation et au dynamisme du quartier ; que de plus, il ferme un îlot et apporte de la cohérence au tissu urbain ;

Considérant que le projet prolonge le tissu urbain de manière cohérente et s'intègre dans le contexte urbain ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE MAJORITAIRE** sur le projet à condition d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques de l'avis SIAMU du 18/07/2024 et des conditions suivantes :

Implantation, gabarit, esthétique des constructions :

- Limiter la profondeur du dernier étage du Bloc A5 à la profondeur de l'immeuble voisin rue des Dauphins, afin de se conformer à l'article 4 du Titre I du RRU ;
- Modifier l'emprise et l'aménagement du parking afin d'augmenter la surface de pleine terre ;
- Aménager la zone de recul en conformité à l'article 59 du PPAS en limitant strictement l'utilisation de matériaux imperméables aux seuls accès et en augmentant la surface plantée pour améliorer la qualité paysagère ; Recouvrir le sous-sol d'une couche de terre arable de minimum 0,60 m ;
- Diminuer le surplomb des terrasses à maximum 1 mètre en façade rue des Tamaris, à l'exception de la terrasse située à l'angle ;
- Aménager des ouvertures plus grandes et plus régulières sur la façade du bâtiment A4 côté rue des Dauphins, afin d'éviter l'apparence d'un mur pignon, et de rendre cette façade, très visible de l'espace public, plus harmonieuse ;
- Mettre en retrait les terrasses du bâtiment A4 situées entre les bâtiments A4 et A5 par rapport à l'alignement tout en veillant à une meilleure intégration esthétique de ces terrasses dans l'ensemble architectural ;
- Pour le bâtiment A5, éloigner le plus possible les pompes à chaleur des bâtiments voisins ;

Programme et aménagements intérieurs

- Revoir le programme pour réduire la densité, en visant un maximum de 20 % de petits logements, par exemple en supprimant deux studios par étage pour agrandir les logements adjacents ;
- Positionner l'ascenseur du Bloc A2 en vis-à-vis de la cage d'escalier, ce qui nécessite de modifier les plans de tous les niveaux et de repositionner le local poussettes, en prenant éventuellement une partie de la surface du commerce ;
- Agrandir la terrasse aménagée à l'arrière de l'équipement pour offrir une zone d'agrément extérieure plus qualitative ;
- Adapter les toitures végétales afin de prévoir de l'extensif sous les panneaux solaires et du semi-intensif sur le reste des toitures ;
- Prévoir un point d'accès à l'eau de citerne à proximité immédiate des bacs potager ;
- Préciser le type d'arceaux vélo en favorisant les U renversés espacés d'un mètre et tendre vers les 2m² par vélo ;


DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



AVIS MINORITAIRE

Considérant que la Commune de Molenbeek-Saint-Jean émet un avis minoritaire qui est repris ci-dessous :

Vu que les points 3 & 4 de l'avis SIAMU du 18/07/2024 ne sont pas conformes aux normes de sécurité incendie ;

Considérant que la demande vise la construction d'un bâtiment en R+3+ étage en retrait ; qu'il envisage un programme mixte qui reprend 44 unités de logement (4900m²), un commerce (241m²), 2 équipements collectifs (344m²) et des bureaux (195m²) ; que le PRAS autorise une superficie d'équipement de 250 m² qui peut être portée à 1000m² pour les équipements scolaires, culturel, sportif, sociaux et de santé ; que la note explicative mentionne la présence d'un équipement de santé mais ne présence pas la nature du second équipement ; qu'il conviendrait de préciser le programme envisagé au RDC afin de vérifier sa conformité avec les prescriptions du PRAS ; que suivant les prescriptions du PPAS, la superficie de plancher affectée aux équipements est limitée à un maximum de 250m² par immeuble en zone d'habitation; que la proposition de 344m² d'équipement n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que l'immeuble de rapport projeté reprend 44 unités de logements répartis comme suit : 12 studios, 12 logements à 1 chambre, 7 logements à 2 chambres, 11 logements à 3 chambres et 2 logements à 4 chambres (dont 1 duplex); que la mixité des typologies proposées est positive ; que le nombre de petites unités de moins de 3 chambres représentent cependant moins de 30 % du nombre de logement dans l'immeuble ; que parmi ces petites unités, 78% sont des studios et des 1 chambres contre 22% seulement de 2 chambres ; que la commission de concertation déplore cette grande majorité de studios et d'appartements 1 chambres dans l'immeuble ; 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 la proposition est dès lors jugée peu qualitative en termes de programme et qu'elle n'est pas acceptable ;

Considérant que l'étage en toiture du Bloc A5 dépasse d'environ 3,1m le profil mitoyen le plus profond et déroge ainsi à l'article 4 du Titre I du RRU ; que ce dépassement ne permet pas l'alignement des façades arrière et crée une ombre portée sur la façade arrière voisine ; que la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU ne paraît dès lors pas justifiée et que la proposition n'est pas acceptable telle quelle ;

Considérant que la superficie plantée en zone de recul est de 22%, ; que cela ne respecte pas l'art.11 du Titre I du et déroge aux prescriptions du PPAS qui stipule en son art.59 que les zones de recul et de retrait latéral doivent être plantées sur au moins la moitié de leur superficie ;

Considérant que le projet déroge à l'art.6 et 15 du Titre VIII du RRU car il propose 37 places de parking pour 44 appartements ;

Considérant qu'un terrain communal est englobé dans le projet, que le demandeur a bien averti la Commune via le formulaire annexe II (Avertissement au propriétaire d'un bien de l'intention d'introduire une demande de permis d'urbanisme) ; que cependant, il est regrettable qu'un accord n'ai pas été trouvé avec les autorités communales pour céder ce terrain avant l'introduction de la présente demande de permis d'urbanisme ;

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 MINORITAIRE** sur le projet.

DELEGUES

SIGNATURES

ADMINISTRATION COMMUNALE

