

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38942

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 22/04/2025

7. Dossier PU-38942 - mp

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Mohamed Kabdani
<u>LIEU</u>	RUE DELAUNOY 50 RUE DES QUATRE-VENTS
<u>OBJET</u>	la régularisation suite au procès-verbal PV.U.662.12 : la transformation et la démolition partielle de deux bâtiments existants (destinés à une maison de commerce avec atelier, 1 logement et deux places de parking), la reconstruction d'un bâtiment au niveau de la rue des Quatre Vents (R+4) et la réaffectation de l'ensemble comprenant un commerce (38m ²), 4 logements et 5 emplacements de parking.
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) - zones de forte mixité - Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL) - Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Heyvaert -Poincaré - Le bien n'est pas classé - Le bien n'est pas situé dans une zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde - Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde - Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 31/03/2025 au 14/04/2025 – pas de remarques
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) - 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 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 Mohamed KABDANI** pour la régularisation suite au procès-verbal PV.U.662.12 : la transformation et la démolition partielle de deux bâtiments existants (destinés à une maison de commerce avec atelier, 1 logement et deux places de parking), la reconstruction d'un bâtiment au niveau de la rue des Quatre Vents (R+4) et la réaffectation de l'ensemble comprenant un commerce (38m², 4 logements et 5 emplacements de parking), **Rue Delaunoy 50 et Rue des Quatre-Vents**;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 31/03/2025 au 14/04/2025** 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 d'une construction mitoyenne) ;
- 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) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- 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'article 3 (normes minimales de superficies) et l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II ;

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

Vu l'avis DEFAVORABLE du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 01/04/2025 ;

Vu le procès-verbal de constatation d'infraction PV.U.662.12 daté du 25/05/2012 portant sur l'augmentation du nombre de logements sur la partie latérale du n°108/2 (rue des Quatre-Vents), la transformation d'une construction existante sans le concours d'un architecte et le changement partiel de destination d'un atelier en intérieur d'îlot, lié à l'activité commerciale, vers un logement ;

Considérant que le bien est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), ainsi qu'en zone de forte mixité telle que définie par le PRAS démographique fixé par arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ; que le bien est en outre inclus dans le périmètre du contrat de rénovation urbaine Heyvaert – Poincaré (2018-2025) ;

Situation existante

Considérant que le projet concerne deux parcelles contiguës, situées respectivement rue Delaunoy n°50 et rue des Quatre-Vents n°108/2, pour une superficie totale de 201m² ;

Considérant que le bien sis rue Delaunoy 50 est légalement occupé par un commerce au rez-de-chaussée, surmonté d'un logement aux étages, ainsi que d'une annexe sur deux niveaux (RDC+1) utilisée comme atelier accessoire au commerce ; que la partie donnant sur la rue des Quatre-Vents comprend un bâtiment composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage, accueillant deux garages, un espace de stockage et une pièce de vie avec terrasse à l'étage ;

Considérant qu'il est à noter que le plan mentionne une servitude, sous la forme d'un couloir de 1,20m, permettant d'accéder aux étages du bâtiment principal n°108 situé à l'angle (ce bâtiment ne

faisant pas partie de la présente demande) ; que le dossier ne fournit pas d'acte officiel concernant cette servitude, rendant difficile la vérification de sa prise en compte correcte dans le nouveau projet ;

Situation projetée

Considérant que le projet porte sur la transformation et la démolition partielle de deux bâtiments existants (destinés à une maison de commerce avec atelier, 1 logement et deux places de parking), la reconstruction d'un bâtiment au niveau de la rue des Quatre Vents (R+4) et la réaffectation de l'ensemble comprenant un commerce (38m², 4 logements et 5 emplacements de parking ;

Volume

Considérant que le bâtiment principal (rue Delaunoy) est en grande partie conservé et qu'une extension est prévue au niveau +2 ; que le bâtiment annexe situé dans l'îlot intérieur, ainsi que le volume donnant sur la rue des Quatre-Vents, seront démolis ; que cette partie, selon la note explicative, est en mauvais état, mais qu'aucune preuve ne figure dans le dossier à cet égard ;

Considérant que le projet prévoit, à l'emplacement de la démolition, un nouveau volume (-1 / R+3 + niveau en retrait) s'insérant entre les deux bâtiments existants pourvus d'une bande de jardin à l'arrière ; que le projet ne tient pas compte des limites des parcelles existantes et le nouveau et l'ancien volume sont en quelque sorte imbriqués ;

Considérant que le projet déroge aux articles 4 (profondeur), 5 (hauteur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), notamment en ce que l'allège dépasse la corniche des deux bâtiments adjacents, que le volume de toiture en retrait excède la toiture en pente du bâtiment voisin le plus élevé (à droite) et que la profondeur de construction dépasse les trois quarts de la profondeur totale de la parcelle ;

Considérant en outre que la nouvelle répartition des volumes enferme le bâtiment existant situé rue Delaunoy, entraînant une perte significative de lumière naturelle et d'ensoleillement pour ce bien ;

Considérant que la façade latérale de l'immeuble d'angle, non concernée par la demande mais contre laquelle la construction est projetée, comporte plusieurs fenêtres ; que le projet implique de facto leur suppression, ce qui est inacceptable sans l'accord explicite du propriétaire ; que le dossier ne fournit aucune information à ce sujet, ni aucun document attestant d'un tel accord ; que cette façade, en raison de la continuité de la corniche et de la présence d'ouvertures, ne peut être considérée comme un mur mitoyen en l'absence de preuves officielles, et qu'une distance réglementaire doit dès lors être respectée ;

Considérant qu'au vu des remarques formulées, les dérogations ne sont pas acceptables ;

Intérieur d'îlot

Considérant que le projet se situe dans une zone très densément bâtie dont il augmente encore la densité, passant d'un taux de 2,14 à 3,64, ce qui est extrêmement élevé et constitue donc un impact important sur l'intérieur d'îlot, sur le projet lui-même et sur les voisins directs ; que le projet prévoit seulement une étroite bande de jardin d'environ 2m de large (soit 18 m²) ; que le projet dispose d'un taux d'occupation du sol de 0,91, ce qui constitue une dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU relatif au maintien d'un minimum de surface perméable ; que les travaux n'améliorent pas suffisamment les qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot et ne permettent pas la création de surfaces de pleine terre, ce qui est contraire à la prescription 0.6 du PRAS ; que par conséquent, les dérogations ne sont pas acceptables ;

Logements

Considérant que le projet prévoit un total de 4 unités résidentielles, dont une maison familiale (+1/+2) au-dessus de l'espace commercial et trois autres unités de logement accessibles via la rue des Quatre

Vents, comprenant deux appartements 2-chambres (+1/+2) et un appartement 4-chambres en duplex (+3/+4) ;

Considérant que les logements s'écartent des articles 3 et 10 du Titre II du RRU relatifs à l'éclairage naturel et à la superficie; que certaines chambres ne bénéficient pas d'un éclairage naturel suffisant et que les cuisines ne respectent pas la superficie de 8m² minimum; que les espaces sont pourvus de murs inclinés et de nombreux angles, rendant leur aménagement difficile et leur qualité médiocre ; que les appartements ne disposent pas de débarras privés ni de gaines techniques et qu'il est nécessaire de les incorporer lors de la construction, ce qui entraîne une détérioration supplémentaire de la qualité des espaces ;

Considérant que l'entrée principale du nouveau bâtiment se révèle peu pratique et inhospitalière ; que l'étroitesse du couloir (1m) et l'escalier à quart tournant, conjugués à l'absence de lumière naturelle, nuisent considérablement à la qualité de la circulation et à l'accessibilité de l'ensemble du bâtiment ; Considérant que seulement deux des quatre appartements disposent d'un espace extérieur privatif ; qu'une bande verte de 2m est prévue à l'arrière du terrain, mais qu'elle n'est accessible qu'en passant par le garage ; qu'un jardin enclavé par des murs d'une hauteur de 5,86m et plus et d'une largeur de seulement 2m ne permet pas de considérer cette zone comme un espace extérieur de qualité pour les logements ;

Espace commun

Considérant que le rez-de-chaussée prévoit 5 places de stationnement (dont 1 place double en enfilade) pour 4 unités résidentielles, conformément au Titre VIII du RRU ; que les places de stationnement sont cependant étroites, mesurant seulement 4,73m de large pour 2 véhicules ; que la profondeur de la place de parking située à gauche est particulièrement limitée, avec une profondeur d'environ 4,70m, à laquelle il faut encore enlever +/-80cm pour permettre la circulation, rendant de ce fait le garage fonctionnellement inadapté ;

Considérant que le projet prévoit deux locaux à vélos, dont l'un est accessible via la rue Delaunoy et l'autre par le garage de la rue des Quatre Vents ; considérant cependant que ce dernier n'est pas un espace clos et devient inaccessible lorsque le garage est occupé, situation jugée inacceptable ; enfin, que le projet ne prévoit aucun emplacement spécifique pour les poussettes, ce qui ne répond pas aux exigences de l'article 17 du Titre II du RRU ;

Considérant qu'un local à poubelles est prévu au sous-sol ; que son accès est cependant difficile et sa configuration en forme de L, avec une largeur de 1m, rend son utilisation peu pratique ; que le projet ne prévoit pas de local d'entretien, ne respectant dès lors pas les articles 16 (ordures ménagères) et 18 (local d'entretien) du Titre II du RRU ; que les dérogations ne sont pas justifiées et donc pas acceptables ;

Activité

Considérant que la surface dédiée à l'activité économique est fortement réduite ; que seul un local vitré de 38m² est conservé, alors que l'ensemble du rez-de-chaussée arrière et une partie de l'étage étaient auparavant affectés à un atelier lié au commerce ; que le bien se situe en zone de forte mixité selon le PPAS ; qu'il est regrettable que la demande se limite à un commerce aussi réduit ;

Considérant que la commune doit veiller au maintien de la mixité dans ce quartier ; qu'il est dès lors souhaitable de préserver une présence économique significative ; qu'il serait regrettable de perdre le potentiel de développement qu'offre ce lieu ;

PMR

Considérant que le projet ne respecte pas les prescriptions du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, notamment les articles 6 (porte d'entrée) et 9 (couloirs); que la différence de niveau entre le trottoir et le seuil de l'entrée dépasse les 2cm autorisés, constituant un obstacle pour les personnes à mobilité réduite ; que la porte d'entrée ne garantit pas un passage libre de 0,95m minimum; que les couloirs prévus ne disposent pas de la largeur de 1,50m minimum requise pour assurer une circulation aisée des

personnes en fauteuil roulant ; que cette dérogation n'est pas acceptable pour une nouvelle construction ;

Façade

Considérant que le bien est situé en zone ZICHEE, zone de grande valeur culturelle, historique ou esthétique, et qu'à ce titre une attention particulière doit y être portée au traitement des façades ;
Considérant que la façade du bâtiment existant sera, selon la note explicative, remise en état ; que toutefois, la mise en peinture blanche de la brique n'est pas une solution durable ; que le traitement du soubassement en pierre naturelle au rez-de-chaussée n'est pas spécifié, ce qui ne permet pas d'en apprécier le résultat final ; qu'il est souhaitable de rénover la façade avant dans son intégralité et d'en améliorer l'aspect architectural, en respectant la typologie existante et en utilisant des matériaux durables ;

Considérant que la nouvelle façade projetée serait réalisée en briques beiges, avec des châssis et allèges en aluminium de couleur gris foncé ; que le rez-de-chaussée se compose de deux doubles portes de garage et d'une porte d'entrée, dont le traitement esthétique n'est pas précisé ; qu'il en résulte une façade quasi aveugle au rez-de-chaussée, ce qui est peu souhaitable dans une perspective de contrôle social de l'espace public et de qualité urbaine ; que les ouvertures prévues au rez-de-chaussée, et par conséquent à l'étage, ne s'alignent pas avec celles des bâtiments voisins ; que cela donne l'impression d'un socle comprimé ; que, comme mentionné plus haut, le projet ne tient pas compte du bâtiment d'angle, doté d'une façade latérale complète, contre laquelle il vient s'implanter sur trois niveaux ; que le bâtiment projeté ne s'intègre donc pas de manière correcte dans son contexte bâti ; que les garde-corps proposés sont de type "échelle" ; que ce type de dispositif ne répond pas aux normes en vigueur et n'est dès lors pas acceptable ;

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

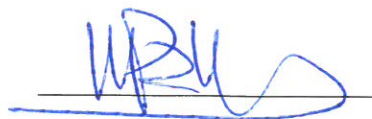
DECIDE :

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

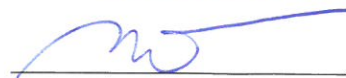
DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ABSENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

