

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38769

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 25/06/2024

2. Dossier PU-38769 - NB

<u>DEMANDEUR</u>	Tamaris Development Monsieur Rachid CHAMI
<u>LIEU</u>	AVENUE DES TAMARIS
<u>OBJET</u>	la construction d'un immeuble de rapport en R+2/ R+3 comportant 19 unités de logement (2035m ²) et un commerce de proximité (247m ²)
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'habitation - Le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir (PL) 56 délivré le 07/04/1976, ainsi que dans le périmètre du permis de lotir (PL) 42 délivré le 03/09/1971 et dans les limites du PPAS 8A ter, approuvé en date du 13/02/2014 ;
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 04/06/2024 au 18/06/2024 – 3 courriers dont 1 demande d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	<ul style="list-style-type: none">- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade)- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)- Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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 Tamaris Development représentée par Monsieur Rachid CHAMI pour la construction d'un immeuble de rapport en R+2/ R+3 comportant 19 unités de logement (2035m²) et un commerce de proximité (247m²), **avenue des Tamaris** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 04/06/2024 au 18/06/2024** et à l'avis de la commission de concertation du **25/06/2024** 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 - hauteur)
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade)
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Considérant que la demande déroge en outre au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne :

- art.17 (local pour véhicules deux roues et voitures d'enfants)

Considérant **que 3 courriers de remarques dont 1 demande d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ; que M. Cerckel souligne son inquiétude quant à l'ombre portée du bâtiment sur les constructions avoisinantes et notamment sur l'immeuble au coin de la rue du Serpolet et de l'avenue des Tamaris ; qu'il précise également que le quartier est en manque de places de stationnement et que le projet ne tient pas compte cette condition ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du **21/06/2024** ;

Considérant que le bien se situe en zones d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du permis de lotir **(PL)** 56 délivré le 07/04/1976, dans le périmètre du permis de lotir **(PL)** 42 délivré le 03/09/1971, ainsi que dans les limites du PPAS 8A ter, approuvé en date du 13/02/2014 ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'un immeuble de rapport en R+2/ R+3 comportant 19 unités de logement et un commerce de proximité ;

Considérant que le demandeur prévoit de développer, en même temps que ce projet, un second projet de logement sur la parcelle voisine avenue des Tamaris ;

Considérant que le site se présente actuellement comme un terrain à bâtir ; qu'il est composé de 2 parcelles : la parcelle 250V2, et la parcelle 250 E2 appartenant actuellement à la commune de Molenbeek-Saint-Jean et que le demandeur se propose de racheter ; que la demande vise un programme mixte logement (2372 m2) et commerce (247m2) pour une superficie hors-sol projetée de 2371.65 m2 et une superficie en sous-sol est de 688,7 m2 ; que la proposition d'un commerce de 247m2 est conforme aux prescriptions du PPAS ainsi qu'à celle du PRAS qui autorise jusqu'à 300 m2 de commerce en zone habitation ; que la présence d'un commerce en RDC est jugée positive car elle permet d'ouvrir la façade à l'espace public ;

Considérant que l'immeuble de rapport projeté reprend 19 unités de logements réparties comme suit : 5 logements à 1 chambre, 8 logements à 2 chambres, 4 logements à 3 chambres et 2 logements à 4 chambres ; que cela représente une mixité cohérente, dont approximativement 30 % de grands logements qui répondent positivement aux besoins des grandes familles molenbeekoises ;

Considérant ensuite que la volumétrie du bien se présente sous la forme d'un bâtiment mitoyen en R+2 ou R+3 d'une profondeur de 12 à 13m ; que le bâtiment s'implante le long de l'alignement défini par le PPAS 8A ter et non sur les limites des permis de lotir 42 et 56bis qui sont situés plus en retrait ; que l'alignement réglementaire fixé pour la parcelle et communiqué au demandeur étant celui du PPAS, la dérogation aux PL42 et PL 56bis en termes d'implantation est justifiée et nécessaire ; qu'en outre l'alignement prescrit par le PPAS permet d'inscrire le bâtiment dans la continuité du front bâti des immeubles de l'avenue des Tamaris, ce qui est positif ;

Considérant cependant que le volume déroge en termes de profondeur au permis de lotir 42 sur l'avenue des Tamaris (bloc B1) ; que la profondeur projetée est de 12,95m au lieu des 12m réglementaires, que les prescriptions de ce lotissement, dans son chapitre 2 'Gabarits des Constructions', indiquent clairement que : 'la profondeur maximum des constructions ne pourra pas dépasser les cotes figurées au plan du lotissement' ; que ce lotissement a valeur réglementaire, parce que le plan et les prescriptions du lotissement sont obligatoires pour toute personne souhaitant effectuer des actes et travaux dans le périmètre du permis de lotir ;

Considérant que ce type de dérogation (en profondeur) ne peut pas être accordée par la procédure de demande de dérogation dans le cadre d'un permis d'urbanisme mais doit passer par une modification du permis de lotir 42 ;

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'ait 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 DEFAVORABLE** sur le projet.

Abstention des représentants d'URBAN

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

Abstention

URBAN

Abstention

MONUMENTS ET SITES

[Signature]

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Foye

ADMINISTRATION COMMUNALE

[Signature] *[Signature]*

