

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/04/2023

1. Dossier PU-38486 - nb

DEMANDEUR

Monsieur Alain De Braekeleer

LIEU

RUE DU GÉOMÈTRE 30

OBJET

la construction d'un immeuble de rapport mitoyen (R+4) comprenant 9 logements et 8 emplacements parking en sous-sol

ZONE AU PRAS

zones d'habitation – PPAS 8A ter - Permis de lotir (PL) n°50

ENQUETE PUBLIQUE

du 11/04/2023 au 25/04/2023 – 0 courrier(s)

MOTIFS D'ENQUÊTE/CC

- Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- 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 d'une construction mitoyenne)

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 Alain De Braekeleer pour la construction d'un immeuble de rapport mitoyen en R+4 comprenant 9 logements et 8 emplacements parking en sous-sol, **Rue du Géomètre 30** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 11/04/2023 au 25/04/2023** et à l'avis de la commission de concertation du **28/04/2023** pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

- dérogation à un permis de lotir (art. 126§11)
- dérogation à un PPAS (art. 126§11)
- 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 (hauteur toiture)

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 (nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement)
- l'art. 17 du titre II du RRU (local vélos/poussettes)
- l'art 1 et 7 du Titre IV du RRU (locaux communs accessibles au PMR et emplacement de parking réservés au PMR)

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

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 18/04/2023 ;

Vu le refus de permis PU-36969, datant du 20/12/2021, pour la construction d'un immeuble de rapport mitoyen en R+4 comprenant 9 logements et 9 emplacements parking en sous-sol, **Rue du Géomètre 30** ;

Considérant que le bien se situe en zones d'habitation au plan régional d'affectation du sol par arrêté du gouvernement du 02 mai 2013, ainsi que dans les limites du plan particulier d'affectation du sol 8A ter, approuvé en date du 13/02/2014 et du permis de lotir (PL)50 délivré le 04/09/1975 ;

Considérant que la présente demande porte sur la construction d'un immeuble de rapport mitoyen en R+4 comprenant 9 logements et 8 emplacements parking en sous-sol ; que la parcelle se présente sous la forme d'un terrain vierge qui dispose de bâtiments mitoyens en R+4 de chaque côté ; que la parcelle a une superficie de 547 m² avec une largeur sur rue de 15 m ; que le présent projet envisage la construction d'un bâtiment en R+4 dont la surface hors sol totale est de 935 m² et dont l'emprise de la construction hors-sol est de 200 m² ; que le bâtiment projeté est composé de 9 unités de logements, dont 1 studio et 1 appartement 3 chambres au rez-de-chaussée, 1 appartement 2 chambres et 1 appartement 3 chambres au R+1, des appartements aux niveaux R+2 et R+3 dont l'aménagement est identique à celui du R+1, et un appartement 3 chambres au niveau R+4 ;

Considérant que le gabarit du volume proposé ne respecte pas les limites autorisées par le permis de lotir PL-50 puisqu'il dépasse les 12,20 m prescrits (hauteur prise à partir du niveau du trottoir) ; que la façade sur rue dépasse celle du voisin le plus haut et déroge à l'art. 5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ; que le volume du dernier étage dépasse en largeur le profil du voisin le plus haut et déroge dès lors à l'art. 6 du Titre I du RRU (profil de la toiture) ; que l'architecte justifie ces dépassements de gabarits par une nécessité de surélever de 80 cm le niveau du RDC par rapport à celui du trottoir afin de proposer un accès aisé au parking et d'offrir un RDC situé au même niveau que le terrain naturel de la parcelle, limitant ainsi les déplacements de terres ; que la qualité de l'espace du parking ou la volonté de ne pas modifier les niveaux du terrain ne justifie pas la rehausse du rez-de-chaussée et le non-respect du gabarit réglementaire ; qu'il convient dès lors de proposer un gabarit qui s'inscrit dans la volumétrie autorisée par le permis de lotir PL-50 et par le règlement régional d'urbanisme, et de proposer un rez-de-chaussée aisément accessible depuis la rue sans rehausse de niveaux ;

Considérant que le bâtiment déroge aussi au PPAS en ce qui concerne la profondeur du sous-sol ; qu'il dépasse de 3m70 les 6m autorisés en plus de l'emprise constructible de 13 m ; que l'architecte justifie cette dérogation par un alignement au sous-sol du voisin de gauche n°28 et par le besoin d'emplacements de parcage supplémentaire au sous-sol ; que le terrain dispose d'une profondeur

suffisante pour permettre une surface de pleine terre encore qualitative et que la dérogation au PPAS concernant la profondeur du parking est dès lors acceptable ; que les plans reprennent toutefois une épaisseur de terre de 0,35 m au-dessus de la dalle de parking mais que le PPAS (art. 11- implantation et profondeur des constructions en sous-sol) et le RRU ((art.4 du Titre I – profondeur) exigent une couche de terre arable de 0,60 m car cette épaisseur est nécessaire pour assurer la plantation d'une végétation diversifiée et bien développée ; qu'il convient dès lors d'augmenter l'épaisseur de terre au-dessus de la dalle de parking à 0,60 m ;

Considérant que le projet présente également une dérogation au PPAS en raison de la construction des rangements séparatifs et les terrasses arrières des logements qui débordent de la zone constructible de 13m ; que les terrasses sont très profondes et dépassent également la zone constructible des 13m ; que leur présence baisse la luminosité au sein des logements ; qu'elles respectent la distance de 1,90 m du code civil concernant les vues directes mais restent très présentes et impactantes vis-à-vis des constructions voisines ; qu'il convient dès lors de réduire d'environ 1/3 la profondeur des terrasses afin de les aligner aux terrasses du voisin de gauche ;

Considérant qu'au dernier étage, le projet prévoit une zone végétalisée sur la partie droite de la terrasse ; que du côté gauche la terrasse s'étend jusqu'à la limite séparative ; que le Code civil dispose en son article 3.132 §1er que le propriétaire d'une construction peut placer des terrasses pour autant qu'elles soient placées à une distance droite d'au moins dix-neuf décimètres de la limite des parcelles ; qu'il convient dès lors de proposer sur le côté gauche de la terrasse du dernier étage une zone végétalisée de 1,90 m de largeur afin de répondre aux prescriptions du Code Civil ;

Considérant ensuite que le projet propose un bow-window au niveau des trois étages courants de la façade avant ; que ce bow-window présente un débordement de 90cm par rapport à l'alignement ; que la commune les limite souvent à 70 cm pour minimiser leur impact sur l'espace public mais qu'il surplombe, dans ce cas, une zone de recul ; que la proposition est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande porte sur la création de 9 unités de logement dont 1 studio, 3 appartements 2 chambres et 5 appartements 3 chambres ; que cela représente une mixité cohérente avec 55% de grands logements 3 chambres ; que Molenbeek comporte beaucoup de grandes familles et que le Collège demande pour l'ensemble des projets développés sur son territoire un minimum de 20% de grands logements pour les accueillir ; que le programme proposé répond dès lors positivement aux besoins des molenbeekois ;

Considérant que les grands logements doivent prioritairement être situés au rez-de-chaussée pour pouvoir profiter du jardin ; que dans la présente 1 grand logement à 3 chambres, en plus d'un studio, est proposé au niveau rez-de-chaussée, ce qui est positif ;

Considérant, concernant les étages du dessus, que les logements sont globalement bien agencés et bien orientés avec un grand espace séjour/salle à manger/cuisine et une terrasse tournée vers le jardin ; que le projet propose un aménagement intérieur fonctionnel avec un espace d'entrée pour chaque logement, et des pièces de dimensions harmonieuses qui respectent le Titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant, en ce qui concerne les parties communes de l'immeuble, que l'espace parking ne comporte que 8 emplacements de parcage pour 9 logements ; qu'il déroge dès lors à l'art 6 du Titre VIII du RRU ; qu'un seul emplacement de voiture répond aux normes PMR et que cela déroge dès lors à l'art 7 du chapitre 3 du titre IV du RRU ; que la commission de concertation demande de remettre à niveau le rez-de-chaussée par rapport au trottoir et qu'en conséquence le parking manquera davantage d'emplacements de parcage ; que la diminution des places de parcage et la proposition d'une seule place de parcage PMR est dès lors envisageable ; que les dérogations à l'art 6 du Titre VIII et à l'art 7 du titre IV du RRU sont dès lors acceptables ;

Considérant que le local poubelles et les locaux techniques (local compteur électrique) ne sont pas accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR) ; que l'accessibilité des locaux communs par les PMR participe pourtant à la bonne conception d'un immeuble collectif ; que ces 2 locaux communs doivent répondre à la réglementation en vigueur et qu'il y a lieu d'adapter le plan afin de proposer un local poubelles et des locaux techniques accessibles au PMR ;

Considérant que le local vélo dispose de 15 emplacements de parcage pour vélos ; qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ; que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés ; que le nombre d'emplacements vélo prévus est néanmoins insuffisant et qu'il y a lieu de prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio et de tendre vers 2m² par vélo ; que cela permettra en outre de remédier au manque d'emplacements voitures ; que le local vélo est prévu au sous-sol et qu'il est accessible via une rampe d'une pente allant jusqu'à 20% ; que le vadémécum vélo préconise une pente maximale de 10% pour les cyclistes ; qu'en outre la sortie du parking vélo est peu visible pour les automobilistes descendant la rampe ; que l'aménagement du local vélo ici proposé n'est dès lors pas qualitatif car il ne répond pas aux besoins pour une utilisation régulière, pratique et sécurisée ; qu'il déroge à l'art 17 du Titre II du RRU et ne peut être autorisé tel quel ; qu'il convient de supprimer le local vélo en sous-sol et le studio du RDC afin d'aménager au RDC un grand local vélo aisément accessible depuis la rue ; qu'il convient en conséquence de revoir la position du local poussette ; que le type de support vélos n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y a lieu de le préciser (le support doit permettre l'attache du cadre et de la roue avant du vélo, les systèmes de type pince-roues sont à proscrire) ; que la "Stratégie de stationnement des vélos cargo en région de Bruxelles-Capitale" préconise que 5 à 10% des emplacements pour vélos hors voirie soient dédiés aux vélos cargo dans les nouveaux projets résidentiels ; qu'il serait souhaitable de tendre vers ce pourcentage d'emplacements pour vélo cargo ;

Considérant que la zone de cours et jardin présente une superficie de 259 m² et que la zone de pleine terre représente 113m² ; que le projet prévoit une imperméabilisation à 69% de la parcelle ; que la zone de cour et jardin déroge dès lors à l'art.66 du PPAS en ne respectant pas les 2/3 de pleine terre obligatoire ; que cette dérogation est une conséquence directe de l'aménagement du parking en sous-sol et que ce sous-sol ne peut être réduit à moins de perdre des places de parking ; que la dérogation à l'art.66 du PPAS est dès lors acceptable ;

Considérant que la toiture du dernier niveau est une toiture plate, non végétalisée, de 59 m² ; que cela déroge à l'art. 17 du PPAS qui précise que les nouvelles toitures plates non accessibles de plus de 20 m² doivent être aménagées en toitures vertes ; que le placement d'une toiture végétale améliore les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ; qu'il convient dès lors de végétaliser la toiture du dernier étage ; que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ;

Considérant que le projet propose l'abattage de 3 arbres à haute tige (épicéa) ; que l'architecte souligne en séance qu'aucune raison précise ou technique motive l'abattage des 3 arbres ; qu'il convient dès lors de maintenir les 3 épicéas existants ; que d'autre part l'art.66 du PPAS impose la plantation de plus de 50% d'arbres et buissons pour la surface de pleine terre ; que le projet propose

quelques plantations mais que celles-ci représentent moins de 50% de la surface en pleine terre ; qu'il y a dès lors lieu de proposer plus de plantations type arbres, arbustes et buissons de manière à répondre aux prescriptions du PPAS ;

Considérant que le PPAS précise que les zones de recul doivent être plantées sur la moitié de leur superficie et que les espaces non plantés doivent être strictement limités aux accès des bâtiments (art.59) ; que le permis de lotir les réserve aussi pour l'aménagement de jardinets et pour les entrées de constructions ; que le projet propose une surface plantée à 48% et que le reste est dédié aux accès à l'immeuble et au parking ; que cette proposition est dès lors acceptable ;

Considérant que la façade avant est traitée avec un parement noble en brique de ton clair pour le rez-de-chaussée et les étages courants ; que le permis de lotir préconise une pierre naturelle, une brique ou un métal inaltérable et le PPAS des matériaux de qualité ; que la plupart des constructions du quartier sont en briques ; que la façade du dernier étage est en enduit gris mais qu'il se distingue déjà des autres niveaux par son retrait ; que le bâtiment de droite est également en enduit clair ; que le soubassement est en pierre bleue ; que les matériaux envisagés sont de qualité et que l'intégration architecturale de la construction projetée dans son environnement est dès lors considérée comme harmonieuse ;

Considérant que l'architecte précise dans sa note explicative que les descentes d'eau de pluie ne sont pas apparentes mais intégrées à l'intérieur du bâtiment, ce qui est positif ; qu'il précise également que les groupes de ventilation sont placés dans les faux-plafonds des appartements ; que, cependant, le volume technique n'est pas intégré dans le volume projeté ; que ceci ne répond pas à l'art.18 du PPAS et qu'il convient d'intégrer le volume technique dans la volumétrie projetée et autorisée ;
Considérant que la demande n'atteint pas les 1000m² de surface plancher nette et qu'elle n'est donc pas soumise à l'imposition des charges d'urbanisme ;

Considérant qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet (0800 85 775) facilitateur.eau@environnement.brussels ; que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ; que l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau rappelle que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau ; que les constructions neuves doivent tendre au zéro-rejet d'eau pluviale en dehors de la parcelle ; que le système de gestion des eaux pluviales n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y a lieu de le préciser ;

Considérant les ambitions du Gouvernement bruxellois en matière climatique et de biodiversité, plus particulièrement en termes de maillage vert, de (dé)densification et de végétalisation ; que la politique régionale vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ; que les espaces de pleine terre doivent être augmentés dès lors que le contexte du projet le permet ; que, conformément au Plan Nature (p.70, prescription 4) : " dans toutes les zones constructibles, une attention sera portée aux abords des constructions et installations. Les autorités délivrantes veilleront à ce que, dans les projets qui leur seront soumis, ceux-ci contribuent à la réalisation des maillages verts et bleus ainsi que du réseau écologique bruxellois" ;

Considérant que, tel que validé par le Plan régional nature (adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016), le site est repris à proximité d'une zone de liaison du réseau écologique bruxellois et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;

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 UNANIME** sur le projet à condition :

Article 1

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du 18/04/2023 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- proposer une volumétrie générale qui respecte la réglementation en vigueur (PPAS, RRU, PL-50) et notamment ne pas dépasser le profil du bâtiment le plus haut de droite ;
- redescendre le niveau du rez-de-chaussée de manière à ce qu'il soit accessible directement depuis la rue, enlever les marches et la pente d'accès PMR ;
- modifier l'aménagement du rez-de-chaussée et du sous-sol : supprimer le studio du RDC et le remplacer par un grand local vélo ; se conformer aux recommandations du vademécum vélo pour l'aménagement du local en prévoyant la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio ainsi que 5 à 10% d'emplacements pour les vélos cargos ; supprimer le local vélo en sous-sol et re-travailler le plan du sous-sol en conséquence tout en maintenant le maximum d'emplacements voiture ;
- conformer le local poubelles et le local technique à la réglementation PMR ;
- réduire d'environ 1/3 la profondeur des terrasses afin de les aligner aux terrasses du voisin de gauche ;
- végétaliser la partie gauche de la terrasse du dernier étage afin de maintenir 1,90m minimum par rapport à la limite séparative (prescription du Code civil concernant les vues droites) ; prévoir une couche de substrat de 10 cm minimum pour les toitures végétalisées ;
- proposer une couche de 0,60 m d'épaisseur minimum au-dessus de la dalle de parking ;
- maintenir les 3 épiciées existants ;
- modifier le plan du jardin en proposant plus de plantations type arbres, arbustes et buissons de manière à répondre aux prescriptions du PPAS ;
- modifier le projet afin de mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales conformément au Plan de Gestion de l'Eau ;
- intégrer le volume technique dans la volumétrie projetée et autorisée ;

Le projet modifié en application de l'art.191 du COBAT devra faire l'objet d'une demande par les autorités communales d'un nouvel avis SIAMU ;

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 VIII, art. 6 – nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement

Titre IV, art. 7 – emplacement de parking réservés au PMR (2 minimum)

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE



