

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38493

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

17. Dossier PU-38493 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Moussa Hammani
<u>LIEU</u>	RUE DELAUNOY 163 - 167 - RUE DE COURTRAI 92
<u>OBJET</u>	la régularisation du PV-317-06 par le changement de destination d'un immeuble industriel R+3 en logements ainsi que la construction d'un immeuble de logement R+3+étage en recul sur l'angle non bâti avec commerce au rez-de-chaussée (150m ²) et la construction d'un étage en recul sur l'immeuble existant, côté Courtrai 92 (11 logements au total)
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation - En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 11/04/2023 au 25/04/2023 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - 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.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) - 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 Moussa Hammani pour la régularisation du PV-317-06 par le changement de destination d'un immeuble industriel R+3 en logements ainsi que la construction d'un immeuble de logement R+3+étage en recul sur l'angle non bâti avec commerce au rez-de-chaussée (150m²) et la construction d'un étage en recul sur l'immeuble existant, côté Courtrai 92 (11 logements au total), **Rue Delaunoy 163 – 167, Rue de Courtrai 92** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 11/04/2023 au 25/04/2023** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- 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)

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(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre VIII, article 6 (stationnement) ;

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 21/04/2023;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV.317.06) daté du 30/10/2006 portant sur la modification des façades du n°167 rue Delaunoy et du 92 rue de Courtrai, la création de 7 logements, la création d'une porte d'entrée avec escalier dans le mur mitoyen du n°167 rue Delaunoy ;

Considérant que le bien se situe en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale comprend un immeuble industriel R+3 qui est traversant entre le 167 rue Delaunoy et le 92 rue de Courtrai ; que cet immeuble est à usage de dépôt ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un immeuble R+3 sur l'angle ainsi qu'un étage en recul surplombant l'immeuble R+3 nouvellement construit et l'immeuble existant sis au 92 rue de Courtrai ;

Considérant que l'immeuble d'angle R+3 dépasse la hauteur des bâtiments existants de +/- 80 cm ; que l'étage en recul dépasse les bâtiments existants d'un niveau ; que ces bâtiments existants sont les références les plus élevées ; que le projet déroge dès lors aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU ;

Considérant que l'implantation de l'immeuble neuf R+3 se fait sur la totalité de la parcelle ; que le projet déroge aux articles 4 et 13 du Titre I du RRU ; qu'un dégagement de 13m² de l'immeuble existant aux n°167 rue Delaunoy et 92 rue de Courtrai est néanmoins opéré ; que l'ensemble des parcelles est bâti sur 95% de la superficie au sol en situation projetée malgré ce dégagement ;

Considérant que l'emprise au sol projetée est cependant acceptable car située sur une parcelle d'angle ne permettant pas un dégagement supplémentaire ;

Considérant que la situation particulière de la parcelle sur un angle rend également les dépassements en hauteur plus acceptables ;

Considérant, de plus, que l'immeuble à construire donne sur un dégagement de l'espace publique généreux rendant possibles les dépassements proposés ;

Considérant que la largeur de la rue de Courtrai est suffisante que pour construire un étage en recul sur l'angle sans générer de contraintes urbanistiques non acceptables pour l'immeubles en face qui est un R+3+T (le n°89 rue de Courtrai) ;

Considérant que l'étage en recul est susceptible de mettre de l'ombre sur le n°161-165 ; que ceci n'est pas acceptable ; qu'il y a dès lors lieu de prouver que le projet n'impacte pas le voisinage par sa hauteur ;

Considérant 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 ;

Considérant que l'épaisseur de substrat des toitures végétales projetées n'est pas mentionnée sur plans ;

Considérant que les eaux de pluies récupérées dans le cadre du projet actuel ne sont utilisées que pour l'entretien du petit jardin en intérieur d'îlot et qu'il y a lieu d'optimiser la réutilisation de ces eaux pluviales récupérées ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone de carence en espaces verts accessibles au public de la carte « Zones de carence en espaces verts accessibles au public » de Bruxelles Environnement ;

Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;

Considérant que le programme projeté (11 logements + 1 commerce) paraît adapté à la parcelle et au souhait de développement de la commune ; qu'en effet, le projet prévoit l'implantation de logements à la place d'un dépôt ainsi qu'une activité économique sur l'angle, au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'aménagement intérieur proposé ne comporte pas de parking voitures ; que cela est dû en partie à la situation existante et la difficulté de construire des parkings sur l'angle tout en proposant une activation suffisante du rez-de-chaussée ; que le projet déroge à l'article 6 du Titre VIII du RRU pour la partie nouvellement construite ; qu'au vu de cette situation ; qu'au vu du dimensionnement du local vélos ; qu'au vu de la proximité du projet des stations de métro Osseghem et Etangs Noirs, l'absence de parking voitures est acceptable ;

Considérant que le projet ne comprend pas de local poubelles situé au rez-de-chaussée mais en cave ; qu'il reste aisément accessible depuis la voie publique vu la présence d'un ascenseur le reliant à l'entrée principale ;

Considérant que tous les logements répondent au Titre II du RRU ;

Considérant que du 1^{er} au 3^e étage projeté, le projet prévoit 1 logement 3 chambres par niveau en plus des studios et de logements 2 chambres ; que ces logements 3 chambres proposent un séjour de 28,5m² ; que la commission de concertation demande toujours des séjours de tailles adaptées au nombre de chambres et de minimum 28m² pour un 1 chambre ;

Considérant que ces logements 3 chambres ne comportent pas de sas, ce qui est regrettable ; qu'il y a dès lors lieu de proposer des séjours de superficies plus adaptées au nombre de chambres et un sas d'entrée où l'on peut mettre manteaux et chaussures (au besoin, réduire la terrasse) ;

Considérant 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 ;

Considérant que les aménagements du local vélos ne répondent pas aux besoins pour une utilisation régulière et pratique ;

Considérant que les emplacements vélos à double étage ne sont autorisés qu'à partir de 100 emplacements vélo à condition de prévoir un minimum 50 % de vélos dans des installations classiques (U inversés) ;

Considérant 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 y a dès lors lieu de ne pas prévoir de système d'emplacements vélos à double étage et se conformer aux recommandations du vadémécum vélos pour l'aménagement du local en prévoyant la mise en œuvre de minimum un emplacement vélos par chambre et studio et de 5 à 10% d'emplacements pour vélos cargos

Considérant que les façades comprennent des matériaux de qualité : brique, revêtement aluminium, châssis en aluminium pour les baies ; que le projet propose une diversité de matériaux et la conservation de revêtement des façades existantes ; que le tout s'intègre bien à l'environnement proche ; que la rehausse en aluminium et la cage d'escalier permettent une bonne articulation entre les différentes parties du projet ;

Considérant que le projet prend le parti de modifier l'aspect architectural de l'immeuble existant rue Delaunoy 167 ; que cet immeuble présente un cachet industriel qualitatif ; que l'intervention visant à créer une grande baie au rez-de-chaussée pour donner l'accès au local vélo est compréhensible ; qu'il est néanmoins regrettable que l'aspect industriel des châssis aux étages ne soit pas conservé ; qu'il y a dès lors lieu de conserver davantage l'aspect industriel des baies du n°167 ;

Considérant que des barreaux métalliques s'accorderaient mieux avec les châssis en aluminium ; qu'il y a dès lors lieu de proposer des garde-corps métalliques pour tout le projet ;

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 21/04/2023 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Prouver que l'étage en retrait n'impacte pas le n°161-165 en le mettant dans l'ombre et fournir une coupe le justifiant
- proposer pour les logements 3 chambres, des séjours de superficies plus adaptées au nombre de chambres et un sas d'entrée où l'on peut mettre manteaux et chaussures (au besoin, réduire la terrasse)
- Rappeler pour le n°167, le caractère d'origine par une proposition de division de châssis
- Prévoir des garde-corps métallique pour l'ensemble du projet
- Ne pas prévoir de système d'emplacements vélos à double étage et se conformer aux recommandations du vademécum vélos pour l'aménagement du local en prévoyant la mise en œuvre de minimum un emplacement vélos par chambre et studio et de 5 à 10% d'emplacements pour vélos cargos ;
- Tendre vers 10 cm d'épaisseur de substrat pour l'ensemble des toitures végétales projetées ;
- Connecter la citerne de récupération des eaux pluviales à des sanitaires du projet (par exemple : WC, machine à laver, douches, etc) ;

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 I, art. 4 – profondeur

Titre I, art. 5 – hauteur de la façade avant

Titre I, art. 6 – hauteur

Titre I, art. 13 – surface perméable

Titre VIII, art. 6 – stationnement

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

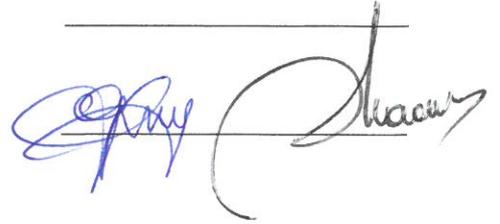
SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

~~MONUMENTS ET SITES~~

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

Two handwritten signatures in blue ink are present on the right side of the page, positioned below the 'ADMINISTRATION COMMUNALE' label. The first signature is a cursive 'E. Ruy', and the second is a cursive 'D. Haas'.

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

Nicolas
Pauwels

Digitally signed
by Nicolas
Pauwels

(Signature)

(Signature)

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

