

**11. Dossier PU-36893 - mp**

<u>DEMANDEUR</u>	<b>CELIDEE CONSTRUCT S.P.R.L. Monsieur Kristof VANFLETEREN</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE DE LA CÉLIDÉE DE 36 À 40</b>
<u>OBJET</u>	la construction d'un immeuble de 15 logements avec 7 emplacements de parking <b>ART 126/1: la construction d'un immeuble de 13 logements avec 13 emplacements de parking en sous-sol (13 logements au total)</b>
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation - PPAS « Gazomètre » approuvé le 08/03/2018
<u>ENQUETE</u>	du 29/05/2018 au 12/06/2018 – 1 remarque dont une demande d'être entendue
<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.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels)

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 ;  
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 10 juillet 1997 ;  
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation ;  
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par **CELIDEE CONSTRUCT S.P.R.L.** représentée par **Monsieur Kristof VANFLETEREN** pour la construction d'un immeuble de 15 logements avec 7 emplacements de parking, **Rue de la Célidée 36-40**;

Considérant qu'une **première demande**, portant sur la construction d'un immeuble de 15 logements avec 7 emplacements de parking, a été soumise aux mesures particulières de publicité du **18/04/2017 au 02/05/2017** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas);
  - 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.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable);
- Considérant qu'aucune remarque n'a été introduite lors de l'enquête publique;

**Vu l'avis DEFAVORABLE UNANIME** de la Commission de Concertation en date du 16/05/2017 **sur cette demande initiale et dont la teneur suit :**

«Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 01/03/2017;  
Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013;  
Considérant que le projet porte sur la construction d'un immeuble de 15 logements avec 7 emplacements de parking;  
Considérant que le projet propose un immeuble de gabarit R+4 avec une superficie de 1299m<sup>2</sup> hors-sol; que le volume présenté dépasse les deux constructions adjacentes en hauteur de façade et en hauteur de toiture; que le projet déroge par conséquent aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU; que ces dérogations ne sont pas demandées ni justifiées par le demandeur; que le projet est cependant implanté entre deux immeubles dont la hauteur est plus basse que le niveau moyen de la rue et que le dernier étage est peu visible depuis l'espace public de par sa position en retrait; que le projet est également situé face à un projet de logements dont les gabarits vont du R+4 au R+6; que la hauteur proposée est éventuellement acceptable;  
Considérant que la coupe n'illustre pas le cabanon d'ascenseur ou autres volumes techniques; qu'il y a lieu de fournir des renseignements complémentaires à ce sujet afin de pouvoir juger l'impact par rapport au voisinage;  
Considérant que l'immeuble dispose d'une profondeur de 15m; que le bâtiment dépasse les deux voisins adjacents en profondeur et déroge par conséquent à l'article 4 du Titre I du RRU; que la dérogation n'est pas demandée ni justifiée par le demandeur; que le dépassement est néanmoins limité (1,90m par rapport au voisin de gauche et 2,50m par rapport au voisin de droite) et sans grand impact direct sur les constructions avoisinantes; que la profondeur proposée est éventuellement acceptable;  
Vu le Plan Particulier d'Affectation du sol n°15 « Gazomètre » en cours d'élaboration;  
Considérant que le bien se trouve dans les limites du futur PPAS « Gazomètre » en cours d'élaboration; que ce nouveau PPAS prévoit un gabarit R+3+étage en recul sur une profondeur de 15m; que le volume proposé ne répond pas entièrement aux prescriptions de ce PPAS en dépassant légèrement la hauteur autorisée à l'arrière; qu'il est souhaitable d'éviter des dérogations par rapport aux prescriptions du futur PPAS;  
Considérant que le bâtiment propose 15 logements dont 4 studios, 1 appartement 1-chambre, 5 appartements 2-chambres et 5 appartements 3-chambres; que le projet offre une bonne mixité de logements incluant plusieurs appartements 3-chambres, ce qui permet de rencontrer la politique communale et régionale de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants;  
Considérant que les appartements ne bénéficient cependant pas toujours de bonnes conditions d'habitabilité; que les dimensions et dispositions des pièces de vie/cuisines/salles de bain ne sont pas proportionnelles au nombre de chambres; que les espaces rangements privés au sein des

appartements sont très réduits et que le projet ne prévoit pas de caves pour les logements; que 5 logements (1/3 du total) sont mono-orientés; que la plupart des terrasses ont une profondeur de seulement 80cm, ce qui n'est pas vraiment praticable;

Considérant que le projet ne répond pas à l'article 17 du Titre II du RRU en ce qui concerne les locaux communs; que le local poussettes est trop petit et que le local vélos est uniquement accessible par ascenseur, ce qui n'est pas acceptable pour une nouvelle construction;

Considérant que le projet ne répond également pas à l'art.10 du Titre IV du RRU en ce qui concerne l'accès aux personnes à mobilité réduite (min. 50cm entre la porte et le mur);

Considérant que le projet prévoit seulement 7 emplacements de parking pour 15 logements, ce qui ne répond vraiment pas au Titre VIII du RRU qui prescrit un emplacement de parking par logement; que les emplacements sont prévus en sous-sol et accessibles par un ascenseur pour voitures; que la zone de manœuvre et les dimensions de certains emplacements de parking sont cependant limitées et ne semblent pas suffisantes pour une utilisation aisée et adéquate; que le demandeur justifie le manque d'emplacements par le fait que le gestionnaire du projet (M.A.I.S) ne souhaite pas prévoir du parking; qu'une telle différence de quota sans solution compensatoire, comme par exemple l'augmentation des emplacements vélos, porte atteinte au bon fonctionnement du projet et du quartier;

Considérant que la façade n'est pas réalisée en harmonie avec les bâtiments existants dans la rue; que le revêtement de la façade est prévu en panneaux fibre-ciment blanc et gris avec des menuiseries en aluminium et des garde-corps en verre; que les matériaux mis en œuvre sont des matériaux lisses, sans structure et de couleurs froides, présentant un fort contraste avec les bâtiments voisins réalisés en maçonnerie;

Considérant, de plus, que la saillie au niveau de la façade avant déroge à l'article 10 du Titre I du RRU en dépassant les 2/3 de la largeur de la façade; que la dérogation n'est ni demandée ni justifiée par le demandeur; que l'impact de cet élément est encore renforcé par son important porte-à-faux (1m) et son implantation le long d'un trottoir étroit; que la saillie porte atteinte à l'esthétique générale de la rue; qu'il est par conséquent nécessaire d'améliorer l'intégration de la façade avant dans la rue en prévoyant au moins un sous-bassement en pierres naturelles et de réduire la largeur de saillie conformément au RRU ne dépassant pas les 70cm par rapport à la façade avant;

Considérant que la multiplication des dérogations atteste de la surdensification de l'immeuble; que l'augmentation de la superficie, par l'ajout d'étages en dérogation, n'est pas utilisée au bénéfice d'un projet de logement qualitatif au sein du bâtiment; que les aménagements proposés ne compensent pas ces dérogations;

Considérant que les 2 jardins arrière sont privés, séparés par une haie et liés aux 2 appartements situés au niveau du rez-de-chaussée; que le projet prévoit un arbre à haute tige afin d'améliorer les qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot conformément à la prescription 0.6 du PRAS;

Considérant que le projet dépasse le seuil des 1000m<sup>2</sup> de superficie de plancher de logement et qu'il est par conséquent soumis à une charge d'urbanisme selon l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme du 26 septembre 2013; que la note explicative mentionne que les charges d'urbanisme ne sont pas dues étant donné que les logements sont destinés à l'Agence Immobilière Sociale de Molenbeek (M.A.I.S); qu'en effet, l'article 9 du chapitre V de l'arrêté permet une exonération des charges d'urbanisme en cas de réalisation de logements encadrés ou conventionnés;

Considérant que la preuve de cette convention n'est pas reprise comme pièce du dossier; que l'autorité compétente ne peut pas donner son accord de principe;

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

Considérant la situation des parcelles concernées à hauteur du domaine de la ferme/maison de plaisance Parijs (Perruck) (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 17 – site 29 ; [www.mybrugis.irisnet.be](http://www.mybrugis.irisnet.be) > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, [archeologie@sprb.brussels](mailto:archeologie@sprb.brussels)).

Article 1  
Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un AVIS DEFAVORABLE UNANIME sur le projet. »

**Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 08/01/2018;**

Considérant que l'art.126/1 du COBAT prévoit l'introduction de plans modificatifs visant à répondre aux objections suscitées préalablement par le projet initial;

Considérant que, suite à l'introduction des plans modificatifs selon l'art 126/1 du CoBAT, l'objet initial de la demande est modifié en « **la construction d'un immeuble de 13 logements avec 13 emplacements de parking en sous-sol (13 logements au total)** »

Considérant que **cette nouvelle demande** a été soumise aux mesures particulières publicités du **29/05/2018** au **12/06/2018** et est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- 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 - balcons, terrasses et oriels);

Considérant **qu'une remarque** a été introduite lors de l'enquête publique concernant la perte de luminosité, d'ensoleillement et de la vue par rapport au jardin et à la terrasse;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du **27/02/2018**;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ainsi que dans les limites du PPAS « Gazomètre » approuvé le 08/03/2018;

Considérant que le projet porte sur la construction d'un immeuble de 13 logements avec 13 emplacements de parking en sous-sol (13 logements au total);

Considérant que le projet propose un immeuble de gabarit R+4 avec deux niveaux de sous-sol et un jardin; que le gabarit est légèrement réduit par rapport à la première demande afin d'améliorer son intégration dans la rue ainsi que sa conformité par rapport aux prescriptions du PPAS; que le nouveau volume est conforme au PPAS mais qu'il déroge aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU en dépassant les deux constructions adjacentes par la hauteur de

façade et la hauteur de toiture; que le projet est cependant implanté entre deux immeubles dont la hauteur est plus basse que le niveau moyen de la rue et que le dernier étage est peu visible depuis l'espace public de par sa position en retrait; que le projet est également situé face à un projet de logements dont les gabarits vont du R+4 au R+6; que la hauteur proposée est par conséquent acceptable;

Considérant en effet, que le jardin du voisin de gauche va probablement subir une perte de luminosité et d'ensoleillement comme il l'a mentionné dans ses remarques faites dans le cadre de l'enquête publique; que la perte d'ensoleillement est inévitable dans tous les cas de figure de construction mitoyenne étant donné l'orientation au nord du jardin; que cet impact n'est pas spécifique ou directement lié au gabarit du bâtiment de la présente demande;

Considérant que l'immeuble présente une profondeur de 15m, ce qui répond à la prescription du PPAS; Considérant que le projet déroge toutefois à l'article 10, §1 du Titre I du RRU avec une saillie dépassant les 2/3 de la largeur de la façade; que l'impact est diminué et l'intégration dans la rue améliorée par la réduction du porte-à-faux (70cm au lieu de 1m); que le demandeur justifie cette dérogation par la présence de bon nombre de façades existantes présentant, en effet, une dérogation de même nature;

Considérant que le bien dispose d'une superficie de 1143m<sup>2</sup> hors-sol (projet précédent, 1299m<sup>2</sup>); que le nombre de logements a été diminué de 15 à 13 unités; que le bâtiment contient 3 studios, 6 appartements 2-chambres et 4 appartements 3-chambres; que le projet offre une bonne mixité de logements incluant plusieurs appartements 3-chambres, ce qui permet de rencontrer la politique communale et régionale de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants;

Considérant que le nouveau projet améliore fortement les conditions d'habitabilité des logements par rapport au précédent projet qui a reçu un avis défavorable: que les appartements, à l'exception des 3 studios, sont de type « traversant » et disposent de terrasses aménageables; que les dimensions et dispositions des pièces de vie/cuisines/salles de bain sont proportionnelles au nombre de chambres; que les espaces rangement au sein du bâtiment ont été agrandis et qu'une cave est prévue pour chaque appartement; qu'un grand local poussettes, facilement accessible, est installé au niveau de l'entrée principale; que les logements répondent au Titre II du RRU; Considérant que les terrasses prévues augmentent la qualité de vie des logements; qu'il est cependant souhaitable de prévoir des zones tampon (sous forme de bacs à plantes) entre les terrasses contiguës afin de limiter les nuisances (bruit, vis-à-vis,...);

Considérant que le projet prévoit un étage supplémentaire de sous-sol afin de pouvoir augmenter le nombre d'emplacements de parking de 7 à 13 unités ainsi et installer des locaux communs et des caves privatives; que le nouvel aménagement du parking permet également une utilisation plus aisée et fluide; que le projet prévoit 13 emplacements de parking soit un emplacement par logement, ce qui répond au Titre VIII du RRU; que le local vélos, offrant de la place pour 25 vélos, est facilement accessible via l'ascenseur à voitures; que le local poubelles se situe cependant au fond du couloir et est éloigné des ascenseurs, ce qui ne semble pas très pratique; qu'il y a par conséquent lieu de déplacer le local poubelles et de le rapprocher des ascenseurs afin d'améliorer son accessibilité;

Considérant que le projet répond au Titre IV du RRU en ce qui concerne l'accès aux personnes à mobilité réduite;

Considérant que le revêtement de la façade, initialement prévu en panneaux fibre-ciment blancs et gris est remplacé par de la maçonnerie en briques blanches avec un soubassement en pierre naturelle grise; que les menuiseries extérieures sont en aluminium de ton gris anthracite; que le dialogue entre les pleins et les vides confère à la façade son élégance et sa légèreté; que le bâtiment s'intègre dès lors bien mieux dans son environnement en s'inspirant des matériaux des bâtiments avoisinants réalisés en maçonnerie;

Considérant que le projet ne détaille pas les descentes d'eaux pluviales; qu'il y a lieu de les encastrer dans la façade avant ou de les prévoir en façade arrière afin de ne pas porter atteinte à l'esthétique générale de la façade;

Considérant qu'un arbre à haute tige est implanté en fond de parcelle conformément au quota imposé par le PPAS; que les jardins sont également agrémentés de parterres d'arbustes; que ceux-ci permettent d'améliorer les qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'ilot conformément à l'article 0.6 du PRAS;

Considérant que le projet dépasse le seuil des 1000m<sup>2</sup> de superficie de plancher de logement et qu'il est par conséquent soumis à une charge d'urbanisme selon l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, du 26 septembre 2013; que le demandeur confirme qu'il s'engage à payer un montant sur base des superficies définitives, conformément à l'Arrêté;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet répond au bon aménagement des lieux moyennant quelques modifications;

Considérant la situation des parcelles concernées à hauteur du domaine de la ferme/maison de plaisance Parijs (Perruck) (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 17 – site 29 ; [www.mybrugis.irisnet.be](http://www.mybrugis.irisnet.be) > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, [archeologie@sprb.brussels](mailto:archeologie@sprb.brussels)).

#### Article 1

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE** sur le projet à condition de mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du **27/02/2018** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- déplacer le local poubelles et le rapprocher des ascenseurs afin d'améliorer son accessibilité;
- encastrier les descentes d'eaux pluviales dans la façade avant ou les prévoir en façade arrière afin de ne pas porter atteinte à l'esthétique générale de la façade;
- prévoir des zones tampon (sous forme de bacs à plantes) entre les terrasses elles-mêmes ainsi qu'entre les terrasses et les constructions voisines afin de limiter les nuisances (bruit, vis-à-vis,...);

#### Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- planter minimum 1 arbre (essence indigène) conformément aux prescriptions en la matière du Code Rural (distance minimale à respecter par rapport aux murs et parcelles voisines).

#### DELEGUES

A.A.T.L.

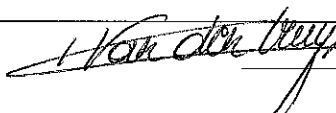
A.A.T.L. / MONUMENTS ET SITES

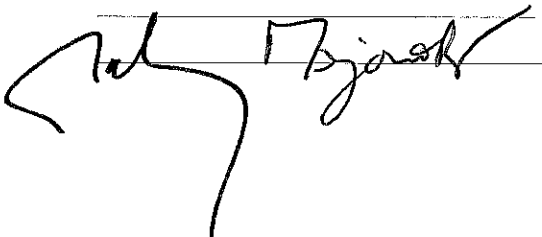
SDRB (CITYDEV)

I.B.G.E.

ADMINISTRATION COMMUNALE

#### SIGNATURES

 ABSTENTION



Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet répond au bon aménagement des lieux moyennant quelques modifications;

Considérant la situation des parcelles concernées à hauteur du domaine de la ferme/maison de plaisance Parijs (Perruck) (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 17 – site 29 ; www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, archeologie@sprb.brussels).

#### Article 1

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE** sur le projet à condition de mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du 27/02/2018 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- déplacer le local poubelles et le rapprocher des ascenseurs afin d'améliorer son accessibilité;
- encastrer les descentes d'eaux pluviales dans la façade avant ou les prévoir en façade arrière afin de ne pas porter atteinte à l'esthétique générale de la façade;
- prévoir des zones tampon (sous forme de bacs à plantes) entre les terrasses elles-mêmes ainsi qu'entre les terrasses et les constructions voisines afin de limiter les nuisances (bruit, vis-à-vis,...);

#### Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- planter minimum 1 arbre (essence indigène) conformément aux prescriptions en la matière du Code Rural (distance minimale à respecter par rapport aux murs et parcelles voisines).

#### DELEGUES

A.A.T.L.

A.A.T.L. / MONUMENTS ET SITES

SDRB (CITYDEV)

I.B.G.E.

ADMINISTRATION COMMUNALE

#### SIGNATURES

ABSTENTION

