



Administration
de l'Aménagement du
Territoire et du Logement

DIRECTION URBANISME

1035 BRUXELLES,
Gare du Nord
Rue du Progrès 80 - boîte 1
Tél : 02/204.21.11
Fax : 02/204.15.23
E-Mail : aatl.urbanisme@mrbc.irisnet.be

10 -09- 2008

04PFD187167_145_10

RECOMMANDE

SFAR-MOLENBLOK
c/o Monsieur S. Vilain, Président
Rue de Stassart, 32

1050 Bruxelles

Votre lettre du	Vos références	Nos références	Annexe(s)
		04/PFD/187167	1 dossier 2 avis techniques Ville: - service sécurité et salubrité - cellule égouts avis ANLH

—
Votre correspondante : Françoise REMY, Attaché - tél. : 02/204.17.32 E-mail : fremy@mrbc.irisnet.be

PERMIS D'URBANISME

LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,

vu la demande de permis d'urbanisme :

- Commune : Bruxelles
- Demandeur : SFAR-MOLENBLOK
c/o Mr S. Vilain, Président
- Situation de la demande : Rue du Molenblok
- Objet de la demande : Construire un immeuble de 31 appartements sociaux.

attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 04/01/2008 ;

vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme modifiée ;

vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles Capitale du 6 juillet 1992 désignant les fonctionnaires délégués modifié ;

vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 juillet 1992 relatif à l'instruction par le fonctionnaire délégué des demandes de permis d'urbanisme et de certificat d'urbanisme sollicités par une personne de droit public ou relatives à des travaux d'utilité publique modifié par l'arrêté du Gouvernement du 23 novembre 1993;

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 ;

⁽¹⁾ vu l'avis du 03/04/2008 du Collège des Bourgmestre et Echevins de Bruxelles, reçu le 11/04/2008 ;

⁽¹⁾ attendu que le Collège des Bourgmestre et Echevins de Bruxelles n'a pas émis son avis dans les trente jours de la date de la clôture de l'enquête publique (07/03/2008); que cet avis est donc réputé favorable ;

3/4/08

⁽¹⁾ Biffer la (les) mention(s) inutile(s).

attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien :

- (1) ~~un plan particulier d'affectation du sol approuvé et dénommé~~
- (1) ~~dont la modification a été décidée par arrêté du~~
- (1) ~~un permis de lotir n° du~~
- (1) ~~dont la modification — l'annulation⁽¹⁾ a été décidée par arrêté du~~
- (1) ~~attendu que la demande déroge au susdit plan particulier — permis de lotir⁽¹⁾; que par sa délibération du , le Collège a émis son avis sur la demande de dérogation⁽¹⁾;~~
- (1) attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/02/2008 au 07/03/2008 et que 74 réclamations ont été introduites ;
- (1) vu l'avis de la commission de concertation du 18/03/2008 ;
- (1) vu les règlements régionaux d'urbanisme ;
- (1) vu les règlements communaux d'urbanisme,

ARRETE :

Article 1er Le permis est délivré à SFAR-MOLENBLOK, c/o Mr S. Vilain, Président, pour les motifs suivants⁽²⁾ :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à construire un immeuble de 31 appartements sociaux et à aménager une voirie d'accès, sur laquelle seront implantés 23 emplacements de parking ;

Considérant qu'une partie du terrain se situe entre les alignements fixés par l'arrêté royal du 03/07/1933 ;

Vu les réclamations et observations introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 07/02/2008 au 07/03/2008 ; que ces réclamations et observations enregistrées, dont certaines au contenu similaire, portent principalement sur :

- le fait que le projet, - par sa hauteur, sa profondeur et ses qualités architecturales -, n'est pas intégré à son environnement ; en particulier, qu'il engendre des vues directes sur les propriétés bâties voisines et en diminue l'ensoleillement ;
- la disparition d'un espace vert convivial ;
- l'absence de parkings intégrés au complexe, alors que la congestion du trafic automobile et le manque de places de stationnement est déjà latent dans le quartier, notamment par la présence du centre sportif ;
- l'enclavement des 4 maisons en proximité immédiate du site concerné par le projet ;
- l'augmentation de la densité sociale, ce qui, à l'échelle locale, risque de rompre l'équilibre existant et de modifier de façon significative le cadre de vie du quartier (insécurité, vandalisme...) ;

Considérant l'avis majoritairement défavorable de la commission de concertation du 18/03/2008, libellé comme suit :

«

Pour la Ville de Bruxelles :

- *Considérant que le projet se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;*
- *Considérant qu'une partie du terrain se situe entre les alignements fixés par l'Arrêté Royal de 03/07/1933 ;*
- *Considérant que le projet de construction propose une occupation extrêmement dense de la parcelle ;*
- *Considérant que l'implantation du bâtiment projeté engendre des vues directes sur les propriétés bâties voisines;*
- *Considérant que cette implantation ne tient pas compte du parcellaire environnant et rend difficile son urbanisation ultérieure ;*
- *Considérant que le gabarit de la partie est du bâtiment est plus haut que la hauteur moyenne des constructions voisines;*
- *Considérant que l'implantation et le gabarit dérogent au RRU ;*
- *Considérant que le projet prévoit d'aménager une voirie d'accès sur laquelle seront implantés 23 emplacements de parking en épis ;*
- *Considérant que cette partie du terrain est une voie publique qui dessert également 4 propriétés bâties et des garages ;*
- *Considérant que le projet de voirie proposé nuit fortement à leur accessibilité et à leurs possibilités d'aménagements futurs ;*
- *Considérant en outre que l'implantation des parkings et le mode d'aménagement de la voirie condamne le développement futur du réseau viaire du quartier qui nécessite des améliorations ;*
- *Considérant que les installations sportives de la Ville situées rue de Lombartzyde engendrent d'importants problèmes de mobilité en raison de l'étroitesse de la voirie ;*

(1) Biffer la (les) mention(s) inutile(s) ou compléter

(2) Concerne les bâtiments

- Considérant que la réalisation des voiries prévues par l'alignement de 1933 entre la rue Lombartzyde et l'avenue Reine des Prés apparaît comme la solution pour désengorger les abords du complexe sportif ;
- Considérant que l'aménagement de voirie du projet ne tient aucunement compte de son inscription dans un quartier où la circulation doit être améliorée ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

Le projet devrait être revu de manière concertée, en prenant mieux en compte les gabarits, les vues et l'éclairage des parcelles voisines.

L'aménagement de voirie devrait assurer une bonne accessibilité aux propriétés riveraines et ne pas empêcher les développements futurs du réseau viaire du quartier.

Pour l'AATL - DU et l'AATL - DMS:

- Considérant que le projet se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
- Considérant qu'une partie du terrain se situe entre les alignements fixés par l'Arrêté Royal de 03/07/1933 ;
- Considérant que l'implantation du bâtiment projeté engendre des vues directes sur les propriétés bâties voisines ;
- Considérant que cette implantation doit mieux tenir compte du parcellaire environnant et ne pas hypothéquer son urbanisation ultérieure ;
- Considérant que l'implantation et le gabarit dérogent au RRU ;
- Considérant que le projet prévoit d'aménager une voirie d'accès sur laquelle seront implantés 23 emplacements de parking en épis ;
- Considérant que cette partie du terrain est une voie publique qui dessert également 4 propriétés bâties et des garages ;
- Considérant que le projet de voirie proposé doit assurer au mieux leur accessibilité et leurs possibilités d'aménagements futurs ;
- Considérant que l'aménagement de voirie du projet doit garantir à terme son inscription dans un quartier où la circulation pourrait être améliorée ;

Favorable sur le principe de la construction de logements publics (dans le cadre du Plan Régional Logement) sur un terrain viabilisé à cet effet (PRAS : zone résidentielle + existence d'un plan d'alignement)

Favorable avec les conditions suivantes :

- s'implanter à l'alignement ;
- terminer les deux immeubles en about en construction mitoyenne franche.
Partant de ce principe, ces deux abouts doivent exprimer une transition harmonieuse avec les constructions présentes sur les parcelles voisines.
- supprimer toutes vues droites contraire au Code Civil ;
- garantir un accès normal aux quatre maisons ;

La SDRB s'abstient. » :

Considérant que l'implantation du futur complexe de logements en façade avant doit se faire sur l'alignement décrété par l'arrêté royal du 03/07/1933 ; que cette implantation a l'avantage d'augmenter la zone de cours et jardin en intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet doit tenir compte au mieux, - par ses caractéristiques urbanistiques et architecturales intrinsèques -, des caractéristiques du site environnant dans lequel il s'implante et, en particulier, des caractéristiques des propriétés bâties à sa proximité immédiate ; qu'à ce titre, et sans hypothéquer l'urbanisation des parcelles mitoyennes au projet, il y a donc lieu de :

- améliorer sa liaison avec la parcelle bâtie en mitoyenneté avec le module 1 du futur complexe ;
- diminuer le gabarit général du futur complexe, y compris en intervenant dans la forme de la toiture ;
- revoir la composition de la façade principale en affirmant la trame parcellaire du quartier environnant ;
- respecter les obligations du code civil en matière de vues ;

Considérant que la voirie d'accès au complexe projeté dessert également 4 propriétés bâties et des garages ; que le nouvel accès proposé ne peut handicaper l'accès actuel à ces propriétés existantes et aux garages, ne fût-ce que pour une raison de sécurité ;

Considérant l'avis de l'ANLH en date du 29/01/2008 ;

Considérant que le fonctionnaire délégué a fait appel, en date du 20/06/2008, à l'article 191 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) afin de demander des plans modifiés répondant aux conditions suivantes :

- « ...
- réduire la profondeur hors sol du module 1 à 12,00 m maximum, au lieu de 15,80 m ;
 - avancer l'ensemble de la construction vers la voirie de manière à ce que la façade avant corresponde à l'alignement ;
 - implanter le nouveau bâtiment en mitoyenneté sur la limite parcellaire gauche ; traiter le pignon en pignon d'attente ;
 - réduire la hauteur du module 3,4, et 5 en supprimant un niveau de logements et transformer les duplex en simplex ;
 - revoir la forme de la toiture de l'ensemble de la construction de manière à réduire le gabarit de l'immeuble ;

(1) Biffer la (les) mention(s) inutile(s) ou compléter

(2) Concerne les bâtiments

- revoir l'architecture de la façade principale de manière à affirmer la trame parcellaire du site environnant ;
 - traiter le pignon de droite en pignon-façade ;
 - supprimer les parkings 6 et 7 prévus dans la voirie afin d'augmenter le confort d'accès aux propriétés voisines se trouvant face à l'immeuble projeté, dont notamment l'accès aux garages ;
 - ne pas planter d'arbres en voirie.
- ... »

Considérant que les plans modifiés, déposés par le demandeur le 08/08/2008, rencontrent en tous points les conditions énoncées par le fonctionnaire délégué dans sa demande précitée du 20/06/2008 ;

Considérant que la typologie du quartier bâti aux abords du terrain est diversifiée ; que le projet amendé, revu de manière à diminuer son impact en profondeur et en hauteur, reste compatible à l'évidence avec cette typologie qui ne renvoie pas un modèle unique d'architecture ; que la diminution du gabarit du complexe et l'adaptation de sa toiture amélioreront sensiblement les conditions d'ensoleillement du voisinage bâti ; que le projet amendé, prévoyant des murs mitoyens en attente, supprime toute vue directe sur les héritages voisins ;

Considérant que l'affectation actuelle du site relève d'une situation de fait ; que, en droit, le domaine, repris en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol, est bien une zone constructible ;

Considérant que le projet, tel qu'introduit, comptait 23 emplacements de parking ; que ce nombre résultait de l'offre prévisible pour le type de logements prévus, soit 8 appartements une chambre, 8 appartements deux chambres, 10 appartements trois chambres et 5 appartements quatre chambres ; qu'en effet, le profil des ménages pour les appartements une chambre, statistiquement, renvoie à des ménages non motorisés, tournés préférentiellement vers les transports collectifs ; qu'il est, enfin, techniquement impossible de prévoir un parking souterrain sous le complexe, compte tenu de sa faible profondeur rendant impossible l'établissement d'une rampe d'accès normale ; que l'installation d'un ascenseur à voitures constituerait une charge budgétaire anormale pour ce type d'investissement, à finalité sociale par ailleurs ;

Considérant qu'il y a lieu d'assurer un passage suffisamment large aux propriétés et garages existants, notamment pour les véhicules de sécurité ; qu'il y a donc lieu de supprimer l'emplacement de parking n° 7 ; que de ce fait, le nombre total d'emplacements de parking sera au total de 24 ;

Considérant, raisonnablement, que l'aménagement amendé de la voirie, par son ampleur réduite à l'échelle du quartier, n'empêchera pas à lui seul les développements futurs du réseau viaire de celui-ci ; qu'en termes de mobilité, la réflexion doit porter sur un périmètre d'analyse pertinent plus large, qui englobe à tout le moins les points générateurs de conflit structurels, tel le centre sportif voisin ;

Considérant, enfin, que le site est situé dans une zone bien desservie en transports en commun (zone C du titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme), en lisière d'une zone B ;

Considérant que la charge de 31 nouveaux ménages dans le quartier n'est pas, par sa quantité, disproportionnée au point de rompre l'équilibre urbain du quartier ; que, sereinement, cet équilibre dépendra aussi des conditions du « bien vivre ensemble » développées conjointement par les résidents et les nouveaux arrivants ; que le projet, en définitive, s'inscrit dans le cadre de la réalisation du Plan Régional du Logement arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que les observations et craintes émises en commission de concertation du 18/03/2008 au sujet de l'insécurité, du vandalisme, ... ne relèvent pas du domaine de compétence de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ; qu'elles renvoient à des mesures de police de la compétence du bourgmestre de la Ville ;

Considérant que le projet, tel qu'amendé, ne contrevient plus au R.R.U., en matière d'implantation et de gabarit ;

Considérant, en définitive, qu'au vu de ce qui précède, le projet ne nuit pas au bon aménagement des lieux,

Article 2 Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions suivantes :

- se conformer aux plans datés du 08/08/2008 numérotés :

- SF-MOL-U-A01-A01-01-00-P-0001-A,
- SF-MOL-U-A01-A01-01-10-P-0001-A,
- SF-MOL-U-A01-A01-01-10-P-0101-A,

⁽¹⁾ Biffer la (les) mention(s) inutile(s) ou compléter

⁽²⁾ Concerne les bâtiments

- SF-MOL-U-A01-A01-01-10-P-0201-A,
- SF-MOL-U-A01-A01-01-10-P-0301-A,
- SF-MOL-U-A01-A01-01-10-C-0001-A,
- SF-MOL-U-A01-A01-01-10-C-0002-A,
- SF-MOL-U-A01-A01-01-10-C-0003-A,
- SF-MOL-U-A01-A01-01-10-E-FS01-A,
- SF-MOL-U-A01-A01-01-10-E-FN01-A,
- SF-MOL-U-A01-A01-01-10-E-FL01-A,

- poser une ou des citernes d'eau pluviale conformément au titre I, art. 16 du règlement régional d'urbanisme ;
- respecter les conditions du point 7 du rapport de l'ANLH relatif à la porte d'entrée des immeubles, et plus particulièrement aux caractéristiques du seuil;
- supprimer l'emplacement de parking n°7 des plans modifiés ;
- se conformer à l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 30/11/2007, ses références : A.2007.1031/1APM/dm , qu'il y a lieu d'adapter en fonction des plans modificatifs ;
- se conformer aux exigences des services techniques communaux en matière de travaux de voirie et de raccordements divers (eau, gaz, électricité, téléphone, etc. ...), jointes en annexe.

2° ⁽⁹⁾ :

3° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

Article 3 ~~(A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 88 l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme modifiée).
Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du -~~

Article 4 Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au Collège des Bourgmestre et Echevins.

Article 5 Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

Article 6 Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Notification au Collège des Bourgmestre et Echevins
de et à Bruxelles ses références : : 4M/08 – art. 175
Le fonctionnaire délégué,

Albert GOFFART,
Directeur

Fait à Bruxelles, le
Le fonctionnaire délégué,

10 -09- 2008

Albert GOFFART,
Directeur

⁽¹⁾ Copie pour information à l'I.B.G.E., la S.D.R.B., la D.M.S., la C.R.M.S. et ⁽²⁾ l'architecte.

⁽¹⁾ Biffer la (les) mention(s) inutile(s) ou compléter

⁽²⁾ Concerne les bâtiments