

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38938

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 14/10/2025

### 3. Dossier PU-38938 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>IMMO PRESTIGE Monsieur Zakariae HADDI</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE SCHEUTBOSCH 131</b>
<u>OBJET</u>	construire un immeuble R+2+T de 5 logements et 2 emplacements de parking voitures
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation - Le bien est situé dans la zone de protection du Scheutbos - Au sein du PPAS QUARTIER SCHEUTBOSCH – Ter approuvé le 07/05/2017
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 23/09/2025 au 07/10/2025 – 2 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) - application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

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 IMMO PRESTIGE représentée par Monsieur Zakariae HADDI pour construire un immeuble R+2+T de 5 logements et 2 emplacements de parking voitures, **rue Scheutbosch 131** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 23/09/2025 au 07/10/2025** pour le motif suivant :

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II : art.16 (local

poubelles), les Titre II et IV : art.6 (porte d'entrée) ;

Considérant que **2 courriers de remarques dont 0 demande(s) d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Considérant que les courriers de remarques visent le manque d'emplacements de parking au sein d'une rue où le parking est déjà problématique ; qu'un projet en dérogation au niveau des parkings serait donc problématique ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 10/09/2025 ;

Vu l'avis de la CRMS daté du 7/10/2025 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, au sein du PPAS quartier Scheutbosch TER approuvé le 07/05/2015, au sein du périmètre de protection du Scheutbos du 6/10/1997 ;

Considérant qu'il s'agit d'une parcelle à construire en R+2+T ; que la volumétrie répond au PPAS ;

Considérant que rien n'est précisé quant à la présence de techniques en toitures ; que celle-ci devront toutefois être intégrées au sein du volume et donc non-visibles depuis la rue ;

Considérant que le projet prévoit 5 logements au sein de cette volumétrie ;

Considérant, du point de vue de l'aménagement intérieur, qu'il y a pas mal de choses à déplorer : tout d'abord, le projet manque ostensiblement de parking vélos et voitures (il y a 2 parkings voitures et 5 emplacements vélos pour 13 chambres). Ensuite les extérieurs ne semblent pas adaptés aux grands logements 3 chambres des étages (profondeur d'un mètre) et le logement en duplex de 3 chambres, au +1/+2, n'en dispose pas du tout ;

Considérant qu'il n'y a pas d'emplacement pour les vélos cargos de prévu ; qu'il conviendrait d'en tenir compte pour 5 à 10% par rapport aux exigences de 1 vélos par chambre (2m<sup>2</sup> par vélos) ;

Considérant que la commission de concertation souhaiterait des extérieurs de taille adaptée aux logements et intégrés le plus possible à la volumétrie ;

Considérant que le séjour du duplex 3 chambres, au +1/+2, a un séjour de 29m<sup>2</sup>, ce qui est trop faible par rapport au nombre de chambres ;

Considérant que l'immeuble ne dispose pas d'ascenseur ou de local poubelles, ce qui déroge à l'article 16 du Titre II du RRU ;

Considérant que la largeur de la porte d'entrée, légèrement inférieure à 95cm déroge aux articles 6 des Titres II et IV du RRU ; que tout ceci reflète un projet trop dense en termes de programme ;

Considérant qu'il est aussi regrettable que le jardin ne soit pas mis en rapport avec un grand logement ;

Considérant que le projet prévoit la citerne d'eau de pluie en zone de recul, ce qui limite sa perméabilité et n'est pas acceptable ;

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 assure un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant que l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;

Considérant que les constructions neuves doivent tendre au zéro-rejet d'eau pluviales en dehors de la parcelle ;

Considérant que l'ensemble des eaux pluviales ne serait pas récupéré ; qu'il est à envisager, en réponse à ceci, la possibilité d'infiltration des eaux pluviales dans le jardin (noue paysagère, etc.)

Considérant que rien n'est mis-en place quant à la préservation du noyer existant au sein de la zone à rétrocéder à l'avant de la parcelle ;

Considérant que le PPAS demande des finitions de même nature que la façade pour les murs pignons ; qu'il interdit strictement les menuiseries en PVC. Or, le projet ne prévoit pas de finitions pour les pignons et du PVC, teinte noire, pour les châssis, ce qui est dérogatoire ;  
Considérant que le rez-de-chaussée est trop bas, ce qui n'est pas esthétique en façade avant et risque de figer une situation peu acceptable pour les 2 futurs immeubles mitoyens ;  
Considérant que les balcons sont trop larges et alourdissent la façade de façon trop conséquente ;  
Considérant l'absence de finition en pierre bleue pour le soubassement de la façade et l'absence de jeux de briques qui rendent la façade trop « lisse » ;

Considérant que la CRMS regrette un manque d'intégration paysagère tant au niveau du traitement architectural, trop invasif, qu'au niveau des abords qui sont au minimum à améliorer ainsi que le maintien du noyer sis dans la zone à rétrocéder ; que la DPC déplore qu'un plan paysager de qualité ne soit pas proposé dans la zone à rétrocéder et qui tienne compte de l'existant comme du futur ;

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

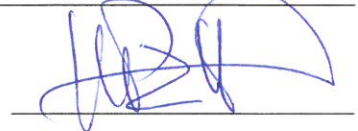
DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS DÉFAVORABLE UNANIME** sur le projet

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

