

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39024

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 24/02/2026

### 6. Dossier PU-39024 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Bedrus Construct S.R.L. Monsieur Yildirim Bedrus</b>
<u>LIEU</u>	<b>AVENUE DES MYRTES 9</b>
<u>OBJET</u>	construire une immeuble R+3 à rue (9 logements) et un immeuble R+0 en intérieur d'ilot de 3 logements, l'abattage de 2 arbres (12 logements et 9 parkings voitures au total)
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 03/02/2026 au 17/02/2026 – 5 courrier(s) dont 2 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) - 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) - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

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 Bedrus Construct S.R.L. représentée par Monsieur Yildirim Bedrus pour construire une immeuble R+3 à rue (9 logements) et un immeuble R+0 en intérieur d'ilot de 3 logements, l'abattage de 2 arbres (12 logements et 9 parkings voitures au total), **Avenue des Myrtes 9** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 03/02/2026 au 17/02/2026** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II, article 10 (éclairage naturel), article 16 (local poubelles), le Titre VIII, article 6 (parking voitures) ;

Considérant **que 5 courrier(s) de remarques dont 2 demande(s) d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Considérant qu'une première remarque vise la perte d'un cadre de vie dégagé en intérieur d'îlot profitant tant à la biodiversité qu'au riverain suite à la construction de 3 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot et la proximité entre ces maisons et les limites mitoyenne ;

Considérant qu'un second courrier de remarques vise la détérioration de leur cadre de vie, des vis-à-vis importants, la perte des arbres existants ; qu'il vise en particulier les habitations en intérieur d'îlot ;

Considérant que le 3<sup>e</sup> courrier vise la profondeur des terrasses aux étages de l'immeubles avant qui semblent très larges et profondes ainsi que des remarques liées à l'exécution du chantier ;

Considérant que le 4<sup>e</sup> courrier vise la perte d'un cadre vert et arboré qui pourrait être réaménagé en petit parc ou jardin collectif, des vis-à-vis très dérangeant et une perte de luminosité pour les logements existants ;

Considérant que le 5<sup>e</sup> courrier s'oppose au projet et s'inquiète aussi par rapport à la perte de la zone verte en intérieur d'îlot dans un contexte de densification déjà fort important, vise des problèmes de vis-à-vis et de luminosité et un risque de pression sur le stationnement dans le quartier ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 04/02/2026;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013.

Considérant que la situation légale est une parcelle à bâtir ;

Considérant que la demande consiste en la construction d'un immeuble à rue (R+2+étage en recul) comprenant 9 logements et organisés comme suit : un sous-sol comprenant les parkings, caves et locaux communs sur une profondeur entre 28 et 32m, un rez-de-chaussée composé de 2 logements traversants 1 chambre séparés par une rampe de parking, un premier étage composé de 2 logements traversants (1 simplex deux chambres + bureau et un simplex 3 chambres), 1 deuxième étage composé de 3 simplex (un chambre à rue, un 2 chambres traversant et un 3 chambres traversant), un étage en recul composé de 2 simplex traversants comprenant chacun 2 chambres ;

Considérant que les chambres sont organisées à rue et les séjours, côté jardin, pour cet immeuble avant ; que des terrasses sont proposées en contact avec les séjours pour les logements traversants, côté jardin ; qu'elles sont en encorbellement de 1,75m au +1/+2 ;

Considérant que la profondeur projetée est d'environ 13,4m à tous les niveaux pour l'immeuble avant + encorbellement de 1m à rue pour les étages ; que l'étage en recul présente un recul de +/- 2,40m à l'avant et à l'arrière ;

Considérant que l'immeuble projeté en intérieur d'îlot est un bloc R+0 de 3 logements de 12mx36m (432m<sup>2</sup>) situé en fond de parcelle et distant de 5m du mur de fond et de 6,4m et 1,35m des murs latéraux ; qu'il dispose de 3 patios de 9m<sup>2</sup> autours desquels sont organisés les pièces de vie de ces 3 logements ; qu'il s'agit de 3 logements 3 chambres ;

Considérant que la volumétrie projetée paraît excessive tant à rue, qu'en sous-sol ou qu'en intérieur d'îlot ; qu'en effet, les 3 logements en intérieur d'îlot ainsi que les parkings rendent la parcelle trop densément bâtie et imperméable ; qu'en effet, la superficie dévouée aux parkings en sous-sol du bâtiment à rue et débordant sur l'intérieur d'îlot, cumulée à la surface des logements, et à l'allée dédiée aux manœuvres pour véhicules d'urgence crée un taux d'imperméabilisation de 70 %, ce qui est trop important ;

Considérant que le taux d'imperméabilisation de la zone de cour et jardin sans compter les habitations, en intérieur d'îlot, est de 44%, ce qui déroge à l'article 13 du Titre I du RRU ;

Considérant, de plus, que la parcelle est bâtie au-delà des  $\frac{3}{4}$  en profondeur vu l'implantation de l'immeuble en intérieur d'îlot ; que l'implantation de ce bâtiment est d'ailleurs trop étendue (+/- 2 fois celle du bâtiment à rue) ; que le projet déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Considérant que la zone réservée aux cours et jardins des habitations est insuffisante, en particulier pour le logement central du bloc sis en intérieur d'îlot ; que la construction des 3 logements en intérieur d'îlot demande trop de constructions diverses (murs, chemins d'accès, etc.) en intérieur d'îlot ;

Considérant que les logements en intérieur d'îlot sont implantés trop près des murs mitoyens, en particulier, en ce qui concerne la distance de 1,35m par rapport au mitoyen droit, ce qui n'est ni qualitatif pour les logements en eux-mêmes, ni pour les voisins ;

Considérant, en outre, qu'on part d'une parcelle non-construite qui profitait à tout l'intérieur d'îlot, en particulier l'arrière de la parcelle ;

Considérant l'importance de préserver des surfaces plantées en ville (biodiversité, lutte contre les îlots de chaleur, gestion, infiltration et temporisation, de l'eau de pluie) ;

Considérant que l'immeuble situé en intérieur d'îlot est trop impactant et est de nature à mettre en péril les qualités résidentielles des constructions environnantes et ce, au regard notamment de son implantation à proximité des limites mitoyennes et de son emprise au sol ; que par ailleurs, aucun élément du dossier ne permet de justifier une telle construction en intérieur d'îlot, non conforme à la prescription générale 0.6 du PRAS visant le maintien/la création de surfaces de pleine terre, de la qualité paysagère et végétale des intérieurs d'îlots ; et aux articles 4 et 12 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme susmentionnés ;

Considérant qu'il y a lieu de porter une attention particulière à la gestion des eaux ; que les constructions neuves doivent tendre au zéro-rejet d'eau pluviale en dehors de la parcelle ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de système d'infiltration ou de gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;

Considérant qu'une citerne de récupération d'eau pluviale est prévue mais que son utilisation n'est pas optimale (peu de raccordements)

Considérant que si la temporisation des eaux pluviales via une citerne est appréciable mais que néanmoins, il y a lieu de privilégier l'infiltration des eaux pluviales ;

Considérant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle (Ordonnance du 16 mai 2019, art 18) ;

Considérant que la construction en intérieur d'îlot ainsi que la configuration des terrasses arrière de l'immeuble situé à front de rue portent préjudice à l'intimité des constructions environnantes ;

Considérant que la commission de concertation n'est donc pas favorable à la construction d'un immeuble en intérieur d'îlot, ceci ne répondant pas à la prescription 0.6 du PRAS ; que ceci est aggravé par l'abattage de plusieurs arbres dont au moins 2 à haute tige ; que la demande ne comporte toutefois pas ou peu d'informations à ce sujet (caractéristiques, motivation d'abattage, mesures de replantation...) ; qu'aucune info n'est donnée quant aux espèces de ces arbres ;

Considérant que les parkings du bâtiment à rue dépassent de façon excessive les constructions voisines (dépassement du niveau hors-sol de 19m du plus profond (n°3, Av. des Myrtes), à savoir que le sous-

sol est moins profond ; que la dalle des parkings est dépourvue de surface plantée sur 60 cm de hauteur ; que le projet déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Considérant également que l'immeuble avant dépasse d'un niveau, bien qu'en recul les 2 voisins, ce qui déroge aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU ; que la commission de concertation juge cet étage non acceptable ;

Considérant que la typologie et l'aspect constructif d'une largeur de 20m rend le projet fort horizontal par rapport aux maisons/petits immeubles de rapport de cette rue d'une largeur d'entre 6m et 8m ; Considérant que le bâtiment avant comporte beaucoup de décrochement qui ne sont pas forcément utiles à l'architecture d'ensemble et sans pour autant rejoindre la typologie des immeubles de la rue ;

Considérant que l'immeuble présente un bow-window sur toute la largeur de la façade aux 1er et 2e étages, ce qui dépasse les 2/3 et déroge à l'article 10 du Titre I du RRU ; que ce débordement en façade est égal à 1m, ce qui accentue la dérogation ;

Considérant que le 1er bâtiment disposant d'un bow-window dans la rue est un bâtiment d'angle à +/- 200m et dont le débordement est inférieur à 1m ;

Considérant que le bâtiment ne s'intègre pas au contexte bâti ;

Considérant que la zone de recul est imperméabilisée sur 74%, ce qui déroge à l'article 11 du Titre I du RRU, ne répond pas à la typologie et l'esthétique de la rue et n'est pas acceptable ;

Considérant que les châssis en PVC et la dominante de brique beige ne sont peut-être pas le meilleur choix en termes d'intégration dans le quartier en façade avant ; que le rez-de-chaussée est fort écrasé par le bow-window ;

Considérant que l'usage d'un troisième matériau pour l'étage en recul est aussi fort discutable ;

Considérant qu'on peut ajouter que la profondeur des terrasses aux +1/+2 dépasse d'1,75m le plus profond, ce qui déroge aussi à l'article 4 du Titre I du RRU et alourdit encore l'impact du projet dans son contexte ; qu'il conviendrait d'avoir des extérieurs plus intégrés au volume principal ;

Considérant que le projet ne spécifie suffisamment pas le type de chauffage prévu, ainsi que le placement de ces installations ;

Considérant dès lors qu'il est impossible d'évaluer les conséquences sur l'environnement de ces installations ; que les techniques doivent être intégrées au volume et non générées des dérogations supplémentaires ;

Considérant par rapport à l'aménagement intérieur ; que le choix de mettre la rampe de parking au milieu de 2 logements est discutable par rapport au confort sonore de ceux-ci ;

Considérant que certaines pièces de vie dérogent à l'article 10 du Titre II du RRU, ce qui n'est pas acceptable pour un immeuble neuf ;

Considérant qu'il est également dommage d'avoir un logement mono-orienté au 3e étage ;

Considérant que les grands logements 3 chambres n'ont pas de 2e salle d'eau, ce qui ne rend pas ces logements confortables au quotidien ;

Considérant que les étages ne sont pas accessibles aux PMR vu l'absence d'ascenseur, ce qui est également regrettable ;

Considérant que le local poubelles est fort petit pour 12 logements et situé en cave, ce qui ne le rend pas aisément accessible ; que ce point déroge à l'article 16 du Titre II du RRU ;

Considérant que des emplacements vélos sont prévus dans la zone de cour et jardin sans protection, ce qui n'est jamais idéal (pas de protection pour les vélos qui rouillent en hiver, aspect paysage peu qualitatif) ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6 du Titre VIII du RRU en proposant 9 parkings voitures pour 12 logements ; qu'aucune justification ni motivation relative à cette dérogation n'est fournie dans

la présente demande ; que les communes bruxelloises font face à des pressions automobiles et de stationnement sans cesse grandissantes ;

Considérant que l'aménagement des espaces de rangement pour vélos prévus en sous-sol, n'est pas optimum en termes d'accès ou à l'extérieur et donc à la fois peu sécurisés et protégés ; que cet aménagement ne répond pas aux besoins pour une utilisation régulière et pratique ; qu'il n'y a par ailleurs pas assez de parkings utilisables au quotidien en compensation de parkings (moins d'un vélo par chambre) ;

Considérant que le point positif du projet reste le dimensionnement des pièces de vie et l'offre en termes de mixité et de grands logements (plus de 20%) ; que les logements disposent tous d'un extérieur mais à privilégier, le plus possible, au sein du volume principal ;

Considérant que le projet tel que présenté dépasse légèrement les 1000m2 (surface calculée par le demandeur de 1000,75m2 hors-sol) et est soumis aux charges d'urbanisme ;

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

Nicolas Pauwels  
(Signature)

Signé numériquement par Nicolas Pauwels  
(Signature)  
DN: C=BE, SN=Nicolas Pauwels, CN=Nicolas Pauwels  
SERIALNUMBER=7607230064, CN=Nicolas Pauwels (Signature)  
Reason: Je suis l'auteur du document  
Emplacement : l'emplacement de votre signature  
ci  
Date: 02-03-2026 14:46:31  
Foxit Reader PDF Version: 9.7.1

MONUMENTS ET SITES

Nico Deswaef  
(Signature)

Digitally signed by Nico Deswaef  
(Signature)  
DN: C=BE, CN=Nico Deswaef  
(Signature), GN=Nico, SN=Deswaef,  
serialNumber=49102233578  
Reason: I am the author of this document  
Location:  
Date: 2026.03.02 13:50:43+01'00'  
Foxit PDF Reader Version: 2025.3.0

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Colette Fort  
(Signature)

Digitally signed by  
Colette Fort (Signature)  
Date: 2026.02.25  
14:23:57 +01'00'

ADMINISTRATION COMMUNALE  
Molenbeek-Saint Jean & Berchem-Sainte-Agathe

Nadia MEBARKA  
Architecte/Architect



