

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38894

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/01/2026

17. Dossier PU-38894 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Madame Najoua Missri
<u>LIEU</u>	RUE FERDINAND ELBERS 13
<u>OBJET</u>	la construction d'un immeuble R+3 (3 logements) ART126: la construction d'un immeuble R+2 (2 logements + 1 parking voiture)
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation à prédominance résidentielle, au sein du PPAS QUARTIER SCHEUTBOS bis daté du 24/11/1992
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 07/01/2026 au 21/01/2026 – 1 courrier dont 1 demande d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - Art. 126§11 Dérogation à un PPAS - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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 selon l'ART126/1 du COBAT par Madame Najoua Missri pour la construction d'un immeuble R+2 (2 logements + 1 parking voiture) modifiant la demande initiale portant sur la construction d'un immeuble R+3 (3 logements), **Rue Ferdinand Elbers 13** ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures de publicités en date du **06/05/2025 au 20/05/2025** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
- 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)

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

- plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne l'art.3.1.3.0.2 (gabarit), l'art.3.1.7(aspect général des bâtiments), à l'art.3.2.2 (zone de recul), l'art.3.2.4.1 (zone pour cours et jardins);

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre IV : l'art.6 (porte d'entrée), l'art.9 (couloirs), le Titre VIII : art.6 (stationnement) et le Titre II, art.17 (local vélos) ;

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 27/05/2025 sur la demande initiale portant sur « la construction d'un immeuble R+3 (3 logements) » et dont la teneur suit :

« Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 24/04/2025 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013. Au sein du PPAS Scheutbos bis approuvé en date du 24.11/1992 ;

Considérant que la situation légale est un terrain à bâtir ;

Considérant que le projet vise la construction d'un immeuble R+3 ; qu'au sein de cet immeuble est prévu l'aménagement de 3 logements soit : un duplex 3 chambres + bureau, au rez-de-chaussée et au 1er étage, et deux logements deux chambres (1 par niveau aux deuxième et troisième étages) ; que des locaux communs se retrouvent à l'avant du rez-de-chaussée ; que l'immeuble projeté ne comporte pas de sous-sol ;

Considérant, du point de vue de la volumétrie, que le sommet de la façade est établi à 11,50m, ce qui est autorisé par le PPAS Scheutbos bis comme maxima ; que la base de la façade est néanmoins établie en-dessous du niveau du trottoir ; que le projet déroge ainsi à ce PPAS ;

Considérant que la base de la façade est également établie, plus basse, que les 2 autres voisins, ce qui n'est ni harmonieux, ni souhaitable (notamment le fait qu'il n'y ait aucun rapport de niveau par rapport aux baies des 2 voisins en façade avant) ;

Considérant que le gabarit projeté dépasse en hauteur les 2 voisins, ce qui déroge aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU

Considérant que le niveau bas du jardin, directement en contact avec le séjour du duplex, est situé environ 1,50m sous le niveau de jardin des voisins, ce qui n'est pas harmonieux ou souhaitable d'un point de vue urbanistique ; que le rez-de-chaussée dépasse les 2 voisins de 3,30 et 4,10m, ce qui correspond aux maximas du PPAS mais déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Considérant que le projet a tendance à exploiter de manière trop importante les maximas du PPAS en négligeant le RRU ;

Considérant que le programme de 3 logements ne convient probablement pas à ce site et est la cause de ces dérogations trop nombreuses ;

Considérant que cela s'observe notamment par un manque de fonctionnalité du rez-de-chaussée : vu l'absence de parking voitures, ce qui déroge à l'article 6 du Titre VIII, du RRU, vu le placement de (petites) caves directement en contact avec le hall d'entrée, vu la petite taille des pièces d'eau des 3 logements, vu que le local vélos est installé dans un local facilement transformable en garage et ne remplissant donc plus sa fonction de base, utile à tous les occupants, vu le non-respect de l'article 9 du Titre IV du RRU (largeur des couloirs communs au rez-de-chaussée pour les PMR) ;

Considérant que le seuil de 5cm de la porte d'entrée est aussi une dérogation au Titre IV du RRU (PMR), article 6 ;

Considérant que la volumétrie et le programme envisagé ne sont dès lors pas acceptables ;

Considérant que le projet déroge aussi au PPAS en ne limitant pas les revêtements des accès au bâtiment à leur strict minimum au sein de la zone de recul, en ne plantant pas d'arbre à haute tige vu la profondeur de la parcelle et en en prévoyant pas de finition brique sur les parties saillantes des murs en mitoyenneté ;

Considérant que la matérialité de la façade avant paraît acceptable à cet endroit ;

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 »

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du **31/10/2025** ;
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 de la demande initiale est modifié en la construction d'un immeuble R+2 (2 logements + 1 parking voiture)

Considérant que la nouvelle demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **07/01/2026 au 21/01/2026** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Considérant **que 1 courrier de remarques dont 1 demande d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Considérant que le courrier de remarques concerne principalement des questions relatives à l'exécution du projet mais pas de remarques à l'encontre de celui-ci ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 27/12/2025 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013. Au sein du PPAS Scheutbos bis approuvé en date du 24.11/1992 ;

Considérant que la situation légale est toujours un terrain à bâtir ;

Considérant qu'il est fort positif que le volume (R+2) ait été réduit en hauteur et que le rez-de-chaussée s'aligne au soubassement du voisin de gauche en façade à rue ; que le projet soit beaucoup plus intégré au contexte et que les dérogations soient plus contenues ;

Considérant que le projet déroge au PPAS en deux points : le premier, la clôture de droite qui en béton ; qu'il s'agit toutefois d'une situation existante ; le deuxième, l'allée d'entrée en zone de recul qui est un peu large ; que celle-ci est néanmoins en pavés drainants et ne doit dès lors pas être rétrécie ; que les dérogations au PPAS sont dès lors acceptable ;

Considérant que le projet déroge aussi au Titre I du RRU, à l'article 4, en dépassant, au rez-de-chaussée, le voisin de droite de 4,10m et l'autre voisin de 3,33m ;

Considérant que le projet demande une rehausse de mitoyenneté de +/- 65cm à droite sur 4,10m (donc au-delà des 3m), ce qui déroge à l'article 6 du Titre I du RRU sur 1,10m ;

Considérant que cette dérogation est contenue et n'a pas de vrai impact urbanistique ; qu'elle reste aussi acceptable au vu de la profondeur de la parcelle (+/- 31m) ;

Considérant que ce volume reste conforme au PPAS ;

Considérant toujours dans la profondeur autorisée au PPAS, aux étages, de 12m ; que le projet dépasse de 34cm le voisin de gauche et de 1,10m, le voisin de droite ; qu'il dépasse donc légèrement le plus profond, ce qui déroge aux articles 4 & 6 du Titre I du RRU mais reste une dérogation contenue et acceptable ;

Considérant que le projet ne propose pas une vraie toiture végétalisée ; qu'il s'agit d'une toiture finie par des bacs pré-cultivés ; que ceci n'est pas acceptable pour un nouveau projet vu l'importance de préserver des surfaces végétales en ville (biodiversité, lutte contre les îlots de chaleur, gestion de l'eau); qu'il y a dès lors lieu de réaliser une toiture végétale semi-intensive en toiture (10cm de substrat) ;

Considérant du point de vue l'aménagement intérieur, que le projet propose 2 logements et des parties communes ; que les parties communes sont situées à l'avant du rez-de-chaussée (caves, garage, vélos, etc) ; que les logements s'organisent comme suit : un duplex 3 chambres (arrière du rez-de-chaussée et 1^{er} étage) et un simplex 2 chambres au 2^e étage ;

Considérant que le projet propose donc dans cette version modifiée un emplacement de parking et 1 vélos par chambre, ce qui déroge toujours à l'article 6 du Titre VIII mais est plus acceptable ;
Considérant que 2 emplacements vélos sont prévus au niveau du garage, ce qui les rend peu pratique au quotidien ; qu'il y a dès lors lieu de revoir les plans pour ce point ;

Considérant que les caves sont prévues au rez-de-chaussée ; qu'il y a un local poubelles proposé dans le projet qui n'est pas des plus utile pour un immeuble de 2 logements ;
Considérant que le séjour du duplex 3 chambres de 29m² n'est pas adapté de cette taille en termes de superficie ; qu'il convient dès lors de proposer un aménagement du rez-de-chaussée privilégiant un séjour d'au moins 32m² en supprimant si nécessaire le local poubelles et en prévoyant une autre solution pour les caves ;

Considérant que le projet ne comporte pas d'extérieur pour le logement du 2^e étage, ce qui n'est pas acceptable pour un nouveau logement ; que cet extérieur doit être inséré au sein de la volumétrie actuelle ou être proposé en saillie en façade avant de façon intégrée à l'architecture ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir ceci ;

Considérant que la composition de façade est qualitative ; que la couleur envisagée n'est pas très intégrée au contexte ; qu'il y a dès lors lieu de proposer une brique nuance de beige ou de rouge pour une meilleure intégration au contexte ;

Considérant qu'au niveau des parties saillantes par rapport à l'existant, il n'y a pas de double mur et que le mur s'arrête sur la limite mitoyenne, ce qui n'est pas acceptable ;

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 27/12/2025 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- réaliser une toiture végétale semi-intensive en toiture (10cm se substrat)
- faire en sorte que tous les emplacements vélos soient utilisables au quotidien

- proposer un aménagement du rez-de-chaussée privilégiant un séjour d'au moins 32m² en supprimant si nécessaire le local poubelle et en prévoyant si possible les caves au sous-sol, à créer, ou trouver une solution intégrée aux logements pour celles-ci
- prévoir un extérieur de taille suffisante pour le logement du 2^e étage au sein du volume actuel ou le proposer en saillie en façade avant de façon intégrée à l'architecture
- proposer une brique nuance de beige ou de rouge pour une meilleure intégration au contexte (remettre la fiche technique à l'appréciation du service de l'urbanisme)
- remettre la fiche technique des châssis et portes
- pour les parties saillantes par rapport à l'existant à l'arrière, proposé un double mur

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. 6 – hauteur

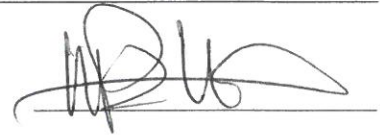
Titre II, art.16 – local poubelles

*Au PPAS – zone de recul, zone de cour et jardin
sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

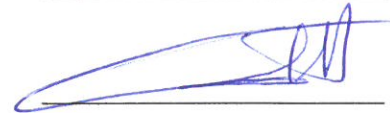
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

