

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38894

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/05/2025

6. 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)
<u>ZONE AU PRAS</u>	En zone d'habitation à prédominance résidentielle, au sein du PPAS Scheutbos bis approuvé le 24/11/1992 - Présence d'un arbre remarquable (Bouleau verruqueux), Présence d'un arbre remarquable (Pin de Weymouth)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 06/05/2025 au 20/05/2025 – 0 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) - 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) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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 Madame Najoua Missri pour la construction d'un immeuble R+3 (3 logements), **Rue Ferdinand Elbers 13** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **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 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 1^{er} 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 ;

Considérant que le rez-de-chaussée dépasse les 2 voisins de 3,30 et 4,10m, ce qui correspond aux maxima 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 maxima 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 ;

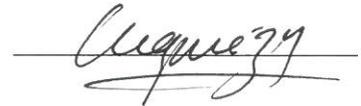
DECIDE :

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

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

