

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39296

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 02/07/2026

### 4. Dossier PU-39296 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>YM SERVICES S.P.R.L. - Monsieur Mohamed Jniah</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE DES BÉGUINES 174</b>
<u>OBJET</u>	la construction d'un immeuble de rapport R+3+T (3 logements + 1 commerce (79m2))
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 14/06/2026 au 28/06/2026 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- 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) - 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'îlots) - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - 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 par YM SERVICES S.P.R.L. représentée par Monsieur Mohamed Jniah pour la construction d'un immeuble de rapport R+3+T (3 logements + 1 commerce (79m2)), **Rue des Béguines 174** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 14/06/2026 au 28/06/2026** pour les motifs suivants :

- 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)
- 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'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II : art.6 (porté d'entrée), article 16 (local poubelle), le Titre VIII, art.6 (emplacements voitures) ;

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 09/06/2026 ;

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

Considérant que le projet prévoit la construction d'un immeuble R+3+T ;

Considérant que cette volumétrie s'aligne à celle du voisin le plus haut, le numéro 178, qu'en l'absence d'articulations comme les baies vitrées sortantes chez le voisin, cette toiture apparaît très massive ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de raccord harmonieux par rapport au voisin de gauche, le numéro 172 ; que le volume projeté dépasse de 3,30m ce voisin et jusqu'à 5,90m au niveau de la pointe de toiture ; que le projet déroge fortement à l'article 6 du Titre I du RRU ;

Considérant que la massivité du volume est renforcée par un large bow-window qui ne répond pas à l'article 10 du Titre I du RRU en ne proposant pas minimum 2,50m partout entre la hauteur du trottoir et sa partie inférieure ;

Considérant que la hauteur du rez-de-chaussée est trop faible ; que les étages ne respectent pas suffisamment les hauteurs de plancher des voisins, ce qui soulève un problème d'intégration du bâti projeté à l'existant ;

Considérant, en outre, que la parcelle est complètement bâtie au rez-de-chaussée ; ce qui traduit un projet 100% imperméable ; que ceci vient accentuer une situation déjà très problématique de cet angle d'intérieur d'îlot ; que le projet déroge à l'article 4 du Titre I du RRU et ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS de ce point de vue ;

Considérant que le rez-de-chaussée dépasse donc les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle dans cette situation, ce qui fixe la limite de l'intérieur d'îlot ; que l'on ne peut octroyer du commerce en intérieur d'îlot en zone d'habitation selon la prescription 2.5.2 du PRAS ;

Considérant enfin que la proximité des immeubles existants rue de Koninck rend l'octroi de dérogations très difficile ; que la volumétrie projetée doit être revue et n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet prévoit un commerce de 79m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée ; que ceci se fait au détriment de la préservation d'une cour ou de locaux communs adaptés à l'immeuble ; qu'en effet ; il n'y a aucun emplacement de parking prévu pour ces 3 nouveaux logements en zone d'accessibilité b ; que le projet déroge à l'article 6 du Titre VIII du RRU ; que le local vélos prévoit essentiellement des emplacements verticaux ; ce qui n'est pas recommandé et est dépourvu d'emplacements poussettes dans sa conception, ce qui est un problème pour l'accueil de famille au sein de l'immeuble ;

Considérant que le local poubelles est au sous-sol, ce qui est peu pratique et déroge à l'article 16 du Titre II du RRU ;

Considérant du point de vue de l'aménagement intérieur des logements ; que le projet prévoit aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages un logement 2 chambres par niveau et un duplex 3 chambres aux 2 derniers niveaux ;

Considérant que le séjour des logements 2 chambres répond aux stricts minimas du Titre II du RRU ; que le logement 3 chambres dispose d'un séjour de 30m<sup>2</sup>, ce qui est à peine 2m<sup>2</sup> de plus que les minimas admissibles ; que la taille des séjours n'est pas jugée adaptée au nombre de chambres par la commission de concertation ;

Considérant que les extérieurs proposés pour le logement du 1<sup>er</sup> étage et du duplex sont de plus trop étroits ; que tout ceci n'est pas acceptable et témoigne d'un projet trop dense tant en matière de volumétrie que de programmation ;

Considérant que la porte d'entrée ne dispose pas d'un seuil à 2 cm par rapport au niveau de la rue, ce qui déroge à l'article 6 du Titre II du RRU ;

Considérant que la matérialité de la façade répond aux critères de qualité de la commission de concertation ; qu'elle manque toutefois d'intégration à cause du nombre de niveaux de plancher proposé et de l'aspect trop massif de la toiture comme expliqué plus haut ;

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

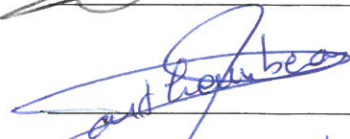
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

