

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 16/12/2025

6. Dossier PU-39003 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	ALTIOR SERVICES - Monsieur Adil Bouyghjane
<u>LIEU</u>	RUE DE MENIN 46
<u>OBJET</u>	construire un immeuble de 5 logements, sans parking
<u>ZONE AU PRAS</u>	En zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 25/11/2025 au 09/12/2025 – 0 courrier dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	<ul style="list-style-type: none"> - 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) - 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) - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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 ALTIOR SERVICES représentée par Monsieur Adil Bouyghjane pour construire un immeuble de 5 logements, sans parking, **Rue de Menin 46** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 25/11/2025 au 09/12/2025** pour les motifs suivants :

- 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)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II : art.10 (éclairement naturel), art.15(ascenseur), le Titre VIII, art.6 (parking voitures)

Considérant qu'aucune remarque n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 09/12/2025 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale est une parcelle à construire d'une profondeur de 22,7m sur une largeur de 5,45m ;

Considérant que le projet vise la construction d'un volume R+4 d'une profondeur max, aux étages, (sur la droite) de 17,18m ;

Considérant qu'il n'y a pas 3m de recul entre cette partie droite, très profonde, et le voisin de gauche, le n°44, mais +/- 1,99m ; que le dépassement par rapport au voisin de gauche est de 6,68m, ce qui déroge fortement à l'article 4 & 6 du Titre I du RRU ;

Considérant que la partie droite s'arrête à une profondeur de 13,5m, ce qui dépasse le voisin le moins profond de 3m (le n°44, à gauche) ; que le projet impacte négativement le voisin de gauche ;

Considérant que le projet en façade, dépasse de 75 cm le voisin le plus haut ; que le projet déroge à l'article 5 du Titre I du RRU ;

Considérant qu'en façade arrière, le projet dépasse le profil le plus haut, le n°48, de 3,10m, ce qui déroge à l'article 6 du Titre I du RRU ;

Considérant qu'au sein de cette volumétrie, il n'y a pas d'espace pour les techniques projetées ou futures telles que les pompes à chaleur, la ventilation etc ;

Considérant quant au projet d'aménagement intérieur, qu'il prévoit un studio au rez-de-chaussée et 4 logements 2 chambres aux étages, soit 1 par niveau ; que les locaux communs sont au rez-de-chaussée et les caves privatives au sous-sol avec les compteurs ;

Considérant que la commission de concertation déplore qu'il n'y ait aucun logement 3ch et + au sein du projet ; qu'il conviendrait d'en avoir au moins 20% ; qu'elle déplore également le fait que l'extérieur soit connecté au plus petit logement alors que cela devrait être l'inverse ;

Considérant que les extérieurs sont très petits 4m2 sur une profondeur d'à peine 1m et sont tous à rue, ce qui n'est pas souhaité ;

Considérant que les séjours sont de 28,4m2, ce qui est un peu léger pour des logements 2 chambres ;

Considérant qu'un coin bureau sans lumière directe est aménagé à l'arrière du studio ; que cela déroge à l'art.10 du Titre II du RRU (éclairement naturel) ; que cela ne tend pas à répondre à l'art.3 du Titre II du RRU car cet espace est facilement adaptable en coin chambre ;

Considérant que les parties communes ne sont pas adaptées à un immeuble de 5 logements ; qu'en effet, l'immeuble est dépourvu d'ascenseur alors qu'il s'agit d'un R+4 ; que le projet déroge à l'article 15 du Titre II du RRU ;

Considérant que l'immeuble ne comptaillise pas de parking voitures, ce qui déroge à l'art.6 du Titre VIII du RRU ; que le nombre d'emplacement vélos, en conséquence, doit être normalement d'au moins 1 vélo par oreiller ;

Considérant que tout ceci démontre une situation trop dense ; que la commission de concertation ne peut dès lors accepter ;

Considérant que la façade n'est pas intégrée au contexte et dispose d'un rez-de-chaussée trop bas par rapport aux immeubles mitoyens ; ce qui démontre aussi une situation trop dense et qui ne répond pas à la prescription 21 du PRAS (ZICHEE) ;

Considérant que la commission de concertation n'est pas très favorable aux garde-corps en verre ; Considérant que le manque d'ouverture de la façade au rez-de-chaussée dû à l'organisation des fonctions est aussi à souligner négativement ; qu'il ne contribue pas au bon contrôle social ;

Considérant que le SIAMU a remis un avis défavorable ;

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



