

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 21/04/2026

12. Dossier PU-39168 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Sulejman Lamani
<u>LIEU</u>	RUE POTAERDEGAT 55
<u>OBJET</u>	la construction d'un immeuble R+2+étage en recul (5 logements) et d'un parking souterrain (3 emplacements voitures et 16 emplacements vélos) - En zone d'habitation
<u>ZONE AU PRAS</u>	
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 26/03/2026 au 09/04/2026 – 0 courrier dont 0 demande d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - 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) - 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.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)

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 Monsieur Sulejman Lamani pour la construction d'un immeuble R+2+étage en recul (5 logements) et d'un parking souterrain (3 emplacements voitures et 16 emplacements vélos), **rue Potaerdegat 55** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/03/2026 au 09/04/2026** pour les motifs suivants :

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II du RRU : art. 3 (surface), art.16 (local poubelles), art.17 (local vélos), le Titre VIII du RRU : 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 24/03/2026 ;

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 construire ; qu'un permis existe pour cette parcelle en 1977 mais n'a pas été exécuté et n'est plus valable ; qu'il prévoyait 3 logements ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un immeuble de 5 logements ;

Considérant que la répartition des logements se fait comme suit en situation projetée : un duplex sous-sol/rez-de-chaussée comprenant 2 chambres et un bureau, un appartement 2 chambre au 1^{er} étage ainsi qu'un studio, un appartement 3 chambres au 2^e étage et un appartement 1 chambre dans le penthouse ;

Considérant qu'en situation projetée, le sous-sol est complètement construit ; qu'il déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en dépassant les $\frac{3}{4}$ de la parcelle et la profondeur du voisin le plus profond d'environ 29 mètres ; que toute la parcelle est donc imperméable ; que cette situation ne répond pas du tout à la prescription 0.6 du PRAS et ne peut jamais être acceptée ; que tout cet effort ne sert qu'à 3 emplacements de parking voitures et quelques emplacements vélos ;

Considérant l'importance de préserver des surfaces végétalisées en ville (biodiversité, gestion de l'eau, lutte contre les îlots de chaleur, bien-être des riverains), ce que ne respecte pas le projet (absence d'arbres à haute tige, végétalisation uniquement artificielle sur une dalle de parking ...)

Considérant que du rez-de-chaussée au 2^e étage le projet dépasse de 6 mètres le voisin le plus profond, ce qui déroge fortement aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ; que la profondeur est aussi excessive par rapport au voisin le moins profond, bien qu'il y ait un recul de 3 mètres ; que la volumétrie projetée dépasse celui-ci de 9 mètres ;

Considérant que la profondeur moyenne de 14 mètres à tous les étages, sauf le dernier, est excessive pour cette parcelle ;

Considérant que cette profondeur impacte l'arrière de 2 autres maisons supplémentaires les numéros 4 et 6 de la rue Jean Verbiest ; que cet impact est renforcé par l'implantation hors-sol d'une partie de la rampe de parking qui demande une rehausse de mitoyenneté jusqu'à 1,30m ;

Considérant que des balcons accentuent encore les dérogations au 1^{er} et 2^e étages ;

Considérant que le penthouse dépasse de 4,60m le plus profond, ce qui déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;

Considérant que le volume principal des deux voisins est dépassé en hauteur (de 2,10 mètres à 3,6 mètres pour le voisin de gauche et de 2,10m pour le voisin de droite) ; qu'il déroge à l'article 6 du Titre I du RRU ;

Considérant que la hauteur de la façade la plus haute (le voisin de gauche) est dépassée par le penthouse de 3,75m ; que le projet déroge à l'article 5 du Titre I du RRU ;

Considérant que le projet prévoit 5 logements sur cette parcelle ; qu'il n'est pas possible d'avoir suffisamment de parking pour ces logements, en sous-sol, malgré la profondeur demandée ; qu'il est nécessaire de prévoir une partie d'un des logements au niveau du sous-sol ; que ce niveau est semi-

enterré côté jardin ; qu'il se trouve à 1,35m sous la hauteur de la dalle du parking qui est végétalisée sur 60cm ;

Considérant qu'un large bow-window vient encore alourdir la volumétrie à rue ;

Considérant que le programme de 5 logements n'est pas possible sans cette volumétrie et sans l'aspect semi-enterré d'un des logements, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que les dérogations visent uniquement la densification en logements et ne sont donc pas justifiables, en particulier dans notre commune qui est déjà très dense en bâti et population ;

Considérant que des arbres à haute tige sont présents sur cette parcelle, en particulier en fond de parcelle, mais non-représentés en plan ; que ceux-ci sont à conserver, ce qui demande notamment de revoir la profondeur de projet ; que l'abattage de ces arbres ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS et n'est pas justifié, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que l'architecte du demandeur évoque en commission de concertation le placement de pompes à chaleur dans la zone de cour et jardin ; que celles-ci doivent être intégrées au volume et ne pas générer de nuisances pour les voisins ;

Considérant, du point de vue de l'aménagement intérieur, que l'aspect semi-enterré du duplex n'est pas idéal par rapport à la prise de lumière et la salubrité ; que le bureau à rue ne dispose pas d'assez d'intimité à cause de sa fenêtre très basse et surdimensionnée par rapport à l'article 10 du Titre II du RRU ; que ceci n'est pas justifié ; que cet espace serait, de plus, utilisable en tant que chambre vu ses dimensions, ce qui renforce le problème d'intimité ;

Considérant que le studio au 1^{er} étage fait 22m² en tout, ce qui veut dire que son séjour (18m²) est dérogatoire à l'article 3 du Titre I du RRU ; que cette dérogation est accentuée par le fait qu'un mètre carré est situé dans une partie du bow-window, ce qui rend cet espace difficilement aménageable ; qu'on parle donc d'un séjour d'environ 17m² ... ;

Considérant qu'il est regrettable que le studio n'ait pas d'extérieur ;

Considérant que les extérieurs du logement 2 chambres au 1^{er} étage sont trop étroits et en dérogation au Titre I ; qu'ils devraient être intégrés au sein du volume ;

Considérant qu'il en est de même pour les extérieurs du logement sis au 2^e étage ; que la salle de bains de ce logement (3,5m²) n'est pas très grande mais que ceci est à relativiser par la présence d'une petite salle d'eau pour la chambre principale et d'une buanderie ;

Considérant que le balcon du penthouse n'apparaît pas nécessaire et est en dérogation au Titre I du RRU également ; que les terrasses installées sur les zones en recul manquent en revanche un peu de profondeur ;

Considérant que les emplacements vélos sont essentiellement mis dans les parkings au sous-sol, ce qui déroge à l'article 17 du Titre II du RRU ; que le projet ne comporte pas de local poubelles, ce qui déroge à l'article 16 du Titre II du RRU ;

Considérant que seul le rez-de-chaussée est accessible aux PMR vu l'absence d'ascenseur, ce qui est regrettable pour un nouveau logement ;

Considérant que le rampe de parking n'apparaît pas des plus praticables vu ses changements d'inclinaison importants ;

Considérant, en façade avant, que le bow-window est très présent et trop bas (2,30m au lieu de 2,50m) ; que le projet déroge à l'article 10 du Titre I du RRU, ce qui fait que le rez-de-chaussée est trop écrasé ; qu'une hauteur de 3 mètres pour un rez-de-chaussée est généralement demandée par la commune ;

Considérant enfin que le SIAMU a remis un avis défavorable sur le projet vu la configuration de la cage d'escalier entre le sous-sol et les étages, de l'espace poussettes et l'absence de sorties d'évacuation pour les parkings (minimum 2) ;

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

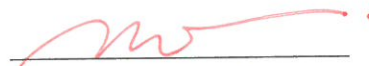
DELEGUES

SIGNATURES

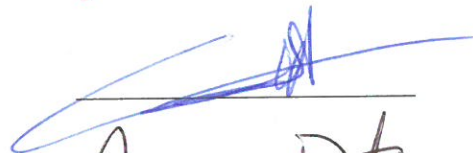
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

