

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38938

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

5. Dossier PU-38938 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	IMMO PRESTIGE Monsieur Zakariae HADDI
<u>LIEU</u>	RUE SCHEUTBOSCH 131
<u>OBJET</u>	construire un immeuble R+2+T de 5 logements et 2 emplacements de parking voitures ART.126: construire un immeuble R+2+T de 4 logements et 2 emplacements de parking voitures
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation – au sein du PPAS Scheutbosch ter approuvé le 07/10/2015
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 26/03/2026 au 09/04/2026 – 2 courriers dont 0 demande d’être entendu
<u>MOTIFS D’ENQUETE/CC</u>	- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) - application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

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'art.126/1 du COBAT par IMMO PRESTIGE représentée par Monsieur Zakariae HADDI pour construire un immeuble R+2+T de 4 logements et 2 emplacements de parking voitures modifiant la demande initiale portant sur construire un immeuble R+2+T de 5 logements et 2 emplacements de parking voitures, **rue Scheutbosch 131** ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité en date du et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II : art.16 (poubelles), les Titre II et IV : art.6 (porte d'entrée) ;

Considérant que 2 courriers de remarques dont 0 demande(s) d'être entendu ont été introduits lors de cette enquête publique ;

Considérant que les courriers de remarques visaient le manque d'emplacements de parking au sein d'une rue où le parking est déjà problématique ; qu'un projet en dérogation au niveau des parkings serait donc problématique ;

Vu l'avis DEFAVORABLE UNANIME de la commission de concertation en date du 14/10/2025 sur la demande initiale portant sur « construire un immeuble R+2+T de 5 logements et 2 emplacements de parking voitures » et dont la teneur suit :

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 10/09/2025 ;

Vu l'avis de la CRMS daté du 7/10/2025 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, au sein du PPAS quartier Scheutbosch TER approuvé le 07/05/2015, au sein du périmètre de protection du Scheutbos du 6/10/1997 ;

Considérant qu'il s'agit d'une parcelle à construire en R+2+T ; que la volumétrie répond au PPAS ;

Considérant que rien n'est précisé quant à la présence de techniques en toitures ; que celle-ci devront toutefois être intégrées au sein du volume et donc non-visibles depuis la rue ;

Considérant que le projet prévoit 5 logements au sein de cette volumétrie ;

Considérant, du point de vue de l'aménagement intérieur, qu'il y a pas mal de choses à déplorer : tout d'abord, le projet manque ostensiblement de parking vélos et voitures (il y a 2 parkings voitures et 5 emplacements vélos pour 13 chambres). Ensuite les extérieurs ne semblent pas adaptés aux grands logements 3 chambres des étages (profondeur d'un mètre) et le logement en duplex de 3 chambres, au +1/+2, n'en dispose pas du tout ;

Considérant qu'il n'y a pas d'emplacement pour les vélos cargos de prévu ; qu'il conviendrait d'en tenir compte pour 5 à 10% par rapport aux exigences de 1 vélos par chambre (2m² par vélos) ;

Considérant que la commission de concertation souhaiterait des extérieurs de taille adaptée aux logements et intégrés le plus possible à la volumétrie ;

Considérant que le séjour du duplex 3 chambres, au +1/+2, a un séjour de 29m², ce qui est trop faible par rapport au nombre de chambres ;

Considérant que l'immeuble ne dispose pas d'ascenseur ou de local poubelles, ce qui déroge à l'article 16 du Titre II du RRU ;

Considérant que la largeur de la porte d'entrée, légèrement inférieure à 95cm déroge aux articles 6 des Titres II et IV du RRU ; que tout ceci reflète un projet trop dense en termes de programme ;

Considérant qu'il est aussi regrettable que le jardin ne soit pas mis en rapport avec un grand logement ;

Considérant que le projet prévoit la citerne d'eau de pluie en zone de recul, ce qui limite sa perméabilité et n'est pas acceptable ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assure un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant que l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;

Considérant que les constructions neuves doivent tendre au zéro-rejet d'eau pluviales en dehors de la parcelle ;

Considérant que l'ensemble des eaux pluviales ne serait pas récupéré ; qu'il est à envisager, en réponse à ceci, la possibilité d'infiltration des eaux pluviales dans le jardin (noue paysagère, etc.)

Considérant que rien n'est mis-en place quant à la préservation du noyer existant au sein de la zone à rétrocéder à l'avant de la parcelle ;

Considérant que le PPAS demande des finitions de même nature que la façade pour les murs pignons ; qu'il interdit strictement les menuiseries en PVC. Or, le projet ne prévoit pas de finitions pour les pignons et du PVC, teinte noire, pour les châssis, ce qui est dérogatoire ;

Considérant que le rez-de-chaussée est trop bas, ce qui n'est pas esthétique en façade avant et risque de figer une situation peu acceptable pour les 2 futurs immeubles mitoyens ;

Considérant que les balcons sont trop larges et alourdissent la façade de façon trop conséquente ;

Considérant l'absence de finition en pierre bleue pour le soubassement de la façade et l'absence de jeux de briques qui rendent la façade trop « lisse » ;

Considérant que la CRMS regrette un manque d'intégration paysagère tant au niveau du traitement architectural, trop invasif, qu'au niveau des abords qui sont au minimum à améliorer ainsi que le maintien du noyer sis dans la zone à rétrocéder ; que la DPC déplore qu'un plan paysager de qualité ne soit pas proposé dans la zone à rétrocéder et qui tienne compte de l'existant comme du futur ;

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 02/02/2026 ;

Considérant que l'art.126/1 du COBAT prévoit l'introduction de plans modificatifs visant à répondre aux objections préalablement suscitées par le projet initial ;

Considérant que suite à l'introduction de plans modificatifs selon l'art.126 du COBAT l'objet de la demande initiale est modifié en : « construire un immeuble R+2+T de 4 logements et 2 emplacements de parking voitures »

Considérant que la demande nouvelle a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/03/2026 au 09/04/2026** pour le motif suivant :

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

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

- application de l'art. 237 du COBAT - Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)

Considérant que le projet déroge en outre au :

Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) au(x) : Titre II et IV, art.6 (porte d'entrée), Titre VIII : art.6 (emplacement voitures) ;

Considérant **que 2 courriers de remarques dont 0 demande d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Considérant que les remarques portent sur le nombre pas assez élevé de parking en lien avec les problèmes de parcage déjà existants et la nécessité de prévoir des emplacements de parking propre à front de rue ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 19/03/2026 ;

Vu l'avis CRMS du 13/04/2026 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, au sein du PPAS quartier Scheutbosch TER approuvé le 07/05/2015, au sein du périmètre de protection du Scheutbos du 6/10/1997 ;

Considérant l'avis CRMS dont l'extrait suivant donne la teneur : « *la CRMS ne peut que regretter le caractère invasif du présent projet, ainsi que le manque d'efforts en matière d'intégration paysagère, tant au niveau du traitement architectural que de l'aménagement des abords, et ce, au sein même de la zone de protection du site du Scheutbos, classé pour ses qualités paysagères et sa grande biodiversité. Elle réitère donc la position déjà formulée dans le cadre du projet n°127 et demande – au minimum - une amélioration des qualités architecturales du bâtiment ainsi que des aménagements paysagers, afin de mieux inscrire le projet dans les lieux. À titre conservatoire, la CRMS demande le maintien du noyer présent sur le site* » ;

Considérant que la commission de concertation trouve, elle, l'allègement en matière de volumétrie suffisant en façade avant par rapport à la version initiale ; qu'en effet, la version modifiée, un volume toujours R+2+T répondant au PPAS, n'étant pas dérogoire au Titre I du RRU, répond à beaucoup d'objections de la commission de concertation du 14/10/2025 en proposant une façade avant plus harmonieuse, allégée de la terrasse en toiture et des balcons à l'avant ; qu'elle est donc moins massive ;

Considérant que l'aménagement de la zone de recul préserve bien les arbres existants ;

Considérant que pour le reste, il apparaît difficile de s'opposer à un gabarit conforme à un PPAS approuvé ;

Considérant que la commission de concertation trouve aussi que le projet peut être amélioré quant à la qualité des aménagements paysagers ;

Considérant le manque d'un plan de gestion de l'eau répondant à la politique de la commission de concertation de Molenbeek-Saint-Jean ;

Considérant que le tout à l'égout n'est plus la norme pour un nouveau projet ;

Considérant l'importance de préserver un cadre favorable à la biodiversité ; qu'il y a dès lors lieu d'introduire un plan détaillé de la zone de recul et du jardin arrière qui renforce la valeur du projet en termes de biodiversité sur la parcelle, ce plan doit intégrer une proposition globale améliorant la gestion de l'eau sur le site (revêtement perméable à l'avant, noue(s) paysagère(s) dans le jardin, toiture végétalisée intensive autour de la zone pompe à chaleur, ...) ;

Considérant que la dérogation au PPAS persistante reste le choix de ne pas prévoir de finition pour les murs pignons en attente qui doivent être de même nature que la façade (la parcelle sera entourée par deux autres volumes à terme selon le PPAS), ce qui n'est pas acceptable car il n'est pas possible de savoir quand les parcelles adjacentes seront construites ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir un matériau de finition de qualité pour les murs mitoyens en attente ;

Considérant que lors de la discussion en commission de concertation, il apparaît que le placement de pompes à chaleur se fera de façon individuelle et n'est pas possible en cave vu la difficulté de ventiler celle-ci ;

Considérant que les pompes à chaleur à prévoir ne pourront générer des nuisances pour le quartier et les logements ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir les pompes à chaleur, loin de la mitoyenneté, au sein du volume autorisé par le PPAS, de remettre leurs fiches techniques et de soumettre un calcul du bruit via <https://silentheatpump.buildwise.be/home?locale=fr> à la commune pour approbation ;

Considérant que l'aménagement intérieur peut se décrire comme suit : des parties communes au sous-sol et à l'avant du rez-de-chaussée ; un duplex 3 chambres à l'arrière du rez-de-chaussée, en lien avec le jardin, et disposant d'une partie chambre, salle de bains au 1^{er} étage ; que le projet compte aussi un simplex 2 chambres au 1^{er} étage, un simplex 3 chambres au 2^e étage et un simplex 3 chambres en toiture ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6 du Titre VIII du RRU vu qu'il comporte 2 emplacements voitures pour 4 logements ; que le projet propose une compensation en vélos suffisante (1 vélos par chambre dont plus de 10% réservés aux vélos cargos) ; que si la majorité des vélos sont prévus en caves, ceux-ci sont bien accessibles par un ascenseur adapté ;

Considérant que le projet dispose désormais d'un ascenseur desservant tous les niveaux ; que l'entrée des appartements est aussi accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) à tous les niveaux comme le demande le Titre IV du RRU ;

Considérant toutefois que la porte d'entrée principale ne fait pas 95cm de largeur, ce qui déroge à l'article 6 du Titre IV du RRU mais est facilement corrigeable ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir une porte d'entrée de 95 cm pour le hall d'entrée commun ;

Considérant que les logements sont globalement bien dimensionnés et disposent tous d'un extérieur ; qu'ils répondent au Titre II du RRU ;

Considérant que la commission aurait tout de même 2 remarques : les extérieurs des logements 3 chambres au 2^e étage et en toiture sont trop peu profonds ; que la salle de bains, côté rue, au 3^e étage semble fort exigüe ; que son dimensionnement est à vérifier en coupe ;

Considérant qu'il est possible, sans déroger au PPAS, de prévoir une partie en saillie pour les balcons au 2^e et 3^e étages tout en respectant le droit des tiers en matière de vues directes, par exemple en arrondi ; qu'il y a dès lors lieu de vérifier cette salle de bains en coupe et prévoir une saillie pour les balcons des 2^e et 3^e étages tout en respectant le droit des tiers en matière de vues directes, par exemple en arrondi ;

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, encore à recevoir, lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- introduire un plan détaillé de la zone de recul et du jardin arrière qui renforce la valeur du projet en termes de biodiversité sur la parcelle, ce plan doit intégrer une proposition globale améliorant la gestion de l'eau sur le site (revêtement perméable à l'avant, noue paysagère dans le jardin, toiture végétalisée intensive autour de la zone pompe à chaleur, ...)
- prévoir un matériau de finition de qualité pour les murs mitoyens en attente
- prévoir les pompes à chaleur, loin de la mitoyenneté, au sein du volume autorisé par le PPAS, remettre leurs fiches techniques et soumettre un calcul du bruit (<https://silentheatpump.buildwise.be/home?locale=fr>) à la commune pour approbation
- prévoir une porte d'entrée de 95 cm pour le hall d'entrée commun ;
- prévoir une saillie pour les balcons des 2^e et 3^e étages tout en respectant le droit des tiers en matière de vues directes, par exemple une saillie en arrondi

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.

La dérogation au règlement régional d'urbanisme concernant :

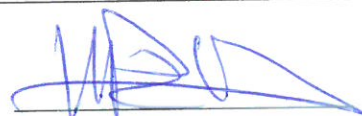
Titre VIII, art. 6 – emplacement voitures

est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus

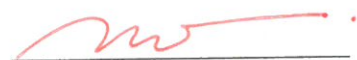
DELEGUES

SIGNATURES


URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

