

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39047

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 23/06/2026

3. Dossier PU-39047 – sk/mp

<u>DEMANDEUR</u>	FINANCE Company - Monsieur Younès Ben Haddou
<u>LIEU</u>	RUE DE LA BELLE AU BOIS DORMANT 34
<u>OBJET</u>	ART.126: la construction d'un immeuble en R+3+ET de 7 logements avec stationnement souterrain de 6 places (1004 m2 hors sol)
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation PPAS 6D « Quartier E. Machtens »
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 06/06/2026 au 20/06/2026 – 1 courrier avec demande d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- 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) - Art. 126§11 Dérogation à un PPAS - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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, suivant l'art.126/1 du CoBAT, par FINANCE Company, représentée par Monsieur Younès Ben Haddou, pour la construction d'un immeuble en R+3+ET de 7 logements avec stationnement souterrain de 6 places (1004 m2 hors sol), modifiant la demande initiale portant sur la construction d'un immeuble en R+3+ étage de 8 logements avec stationnement souterrain de 5 places (1015 m2 hors sol), **Rue de la Belle au Bois Dormant 34** ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/08/2025 au 09/09/2025** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- 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)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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

Vu l'avis DEFAVORABLE UNANIME de la Commission de Concertation en date du 16/09/2025 sur la demande initiale portant sur « la construction d'un immeuble en R+3+étage en recul de 8 logements avec stationnement souterrain de 5 places (1015 m² hors sol) » et dont la teneur suit :

« Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 28/08/2025;

Considérant que le bien se situe en zones de parcs, zones d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, et dans les limites du PPAS N° 6D – quartier Ed. Machtens, fixé en date du 13/07/2017 ;

Considérant que la demande vise la construction d'un immeuble en R+3+étage de 8 logements avec stationnement souterrain de 5 places ;

Considérant que la parcelle concernée par la demande est un terrain non bâti de 14,2m de large sur environ 37,5m de long, pour une superficie totale de 524m² ; qu'il jouxte à droite une parcelle vierge et que la construction mitoyenne de gauche est un immeuble de rapport en R+3 + étage en retrait ;

Considérant que la construction projetée comporte 3 étages au-dessus du rez-de-chaussée + un étage en retrait ; que cette volumétrie constitue une dérogation au PPAS N°6D qui n'autorise sur la parcelle qu'un gabarit en R+3 ; que le demandeur justifie sa demande de dérogation en précisant dans sa note explicative que le gabarit imposé paraît peu cohérent au regard du bâti environnant, à savoir que 90% des bâtiments voisins à gauche de la parcelle, y compris le voisin mitoyen, disposent de 4 étages + un étage en retrait et que sur la parcelle de droite le PPAS prescrit un gabarit de 6 étages + un étage en recul ; que la commission de concertation s'interroge également sur cette volumétrie en R+3 qui crée une rupture de gabarit entre le bâtiment de gauche et les futures constructions de droite ; que le gabarit plus important en R+3+étage projeté offre une continuité avec le bâtiment voisin de gauche tout en permettant une transition harmonieuse entre ce dernier et le gabarit autorisé de droite en R+5+etage en recul ; que la proposition d'un bâtiment en R+3+T paraît dès lors plus appropriée sur la parcelle et qu'elle est dès lors éventuellement acceptable ;

Considérant que le volume en retrait projeté dépasse de 50 cm celui du bâtiment voisin situé au n°30-32, ce qui constitue une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU ; que cette dérogation n'est justifiée ni par une plus-value architecturale ni par une intégration cohérente dans le front bâti ; que la demande prévoit en outre la construction de volumes techniques en dehors du volume de toiture, ce qui contrevient également audit article, lequel impose leur intégration dans la structure de toiture ; qu'aucune justification suffisante n'est apportée à cet égard ; et que, dès lors, ces deux dérogations ne peuvent être considérées comme acceptables ;

Considérant que d'autres éléments dérogent aux prescriptions du PPAS : qu'en partie arrière le garde-corps du dernier niveau dépasse, en hauteur, la limite de l'enveloppe réglementaire ; que la construction hors-sol dépasse les 17m imposés en limite gauche (dépassement de 17cm) et les 15m imposés en partie droite (dépassement de 29cm) ; que la construction au sous-sol dépasse en profondeur les 23m réglementaires (de 23cm) ; que ces dérogations au PPAS ne sont pas justifiées par le demandeur et qu'elles ne sont donc pas acceptables ; que les interventions en partie arrière densifient néanmoins l'intérieur d'îlot contrairement à la prescription 0.6 du PRAS ; qu'au vu de tous ces dépassements de volumes, le gabarit projeté n'est pas acceptable tel quel ;

Considérant que la demande vise l'abattement des 4 arbres existants, ceux-ci étant situés dans la zone de construction ; que le demandeur propose de compenser la perte des 4 arbres existants par la plantation de 2 érables dans le jardin arrière ; que la Ville de Bruxelles préconise, pour tout abattage d'1 arbre, la plantation d'une nouvelle espèce ; que la proposition n'est dès lors pas jugée qualitative telle quelle et qu'il conviendrait de replanter 4 arbres au total ;

Considérant qu'une citerne d'eau de pluie est prévue en partie arrière et que les toitures plates sont végétalisées, ce qui est positif ;

Considérant que le jardin est en pente et que son traitement ne le met pas suffisamment en lien avec l'espace intérieur du rez-de-chaussée, ce qui est regrettable ;

Considérant que le projet propose un programme de 8 logements + 5 places de parking ; que le rez-de-chaussée accueille des locaux communs et un logement 2 chambres ; que les 3 étages courants, du R+1

au R+3, reprennent chacun 1 logement 2 chambres et un logement 3 chambres ; que le dernier étage est dédié à un logement 2 chambres ; que le sous-sol accueille un parking 5 places, ainsi que les caves, les locaux techniques et un local poubelles ;

Considérant que le bien se trouve en zone habitation et dans les limites du PPAS n°6D ; que le PPAS impose les affectations de commerces et/ou équipement au rez-de-chaussée de la construction ; que le projet ne répond pas à ces exigences ; que la proposition d'un programme unique de logement, sans équipement et/ou commerce au rez-de-chaussée, n'est dès lors pas jugée acceptable ; qu'en plus de déroger au PPAS, l'absence d'activités au rez-de-chaussée ne permet pas d'activer celui-ci et/ou de créer une transparence sur la rue, ce qui est regrettable ;

Considérant que la demande vise une certaine variété au niveau des typologies (2ch/3ch) et propose 3 grands logements dans l'immeuble ; que la nature des logements proposée est positive en soi car elle répond aux besoins variés des familles molenbeekoises et aux attentes du Collège qui exige pour l'ensemble des projets développés sur son territoire un minimum de 20% de grands logements de 3-chambres ; que la proposition n'est cependant pas acceptable telle quelle dans la mesure où l'affectation du rez-de-chaussée doit être modifiée suivant les exigences du PPAS n°6D ;

Considérant, en ce qui concerne les parties communes de l'immeuble, que l'espace parking ne comporte que 5 emplacements de parcage pour 8 logements ; qu'il déroge dès lors à l'art 6 du Titre VIII du RRU ; que le manque de places de parking est éventuellement tolérable lorsque la parcelle est aisément accessible et qu'il peut se voir compenser par la présence d'un grand local vélos ; que cependant la parcelle se situe ici en zone d'accessibilité C et qu'il manque 37% des places de parking ; que cette partie de la demande n'est dès lors pas acceptable et que la dérogation à l'art 6 du Titre VIII du RRU n'est pas accordée ; qu'un seul emplacement de voitures répond aux normes PMR et que cela déroge à l'art 7 du chapitre 3 du titre IV du RRU ;

Considérant, en outre, que le projet est dépourvu de local pour le rangement du matériel et que cela déroge à l'art.18 du Titre II du RRU ; que le nombre d'emplacements vélos prévus est insuffisant et que cela déroge à l'art.17 du Titre II du RRU, ainsi qu'aux prescriptions du PPAS qui préconise 1 place de vélo par 50m² de logement, soit 20 places de vélo au total ; que la pente d'accès au parking de 20% est trop importante ; qu'elle doit généralement se limiter à 16 % pour assurer une circulation sécurisée ;

Considérant en termes d'aménagement intérieur que les logements proposés sont globalement qualitatifs : qu'ils bénéficient d'une double orientation et répondent pour la plupart aux normes d'habitabilité du Titre II du RRU ; que seule la surface nette éclairante de la grande chambre est insuffisante et déroge à l'art.10, et que la surface exploitable de la cuisine de l'appartement à 3 chambres est de 5m² et déroge à l'art.3 ; que ces 2 dérogations ne sont pas acceptables dans la mesure où il s'agit d'une construction nouvelle ;

Considérant, ensuite, que les balcons projetés aux étages R+1, R+2 et R+3 ne permettent pas d'accueillir des tables et chaises extérieures ; que les balcons arrières sont très peu larges ; que la commission de concertation juge l'absence d'espaces extérieurs spacieux regrettable car les balcons constituent une vraie plus-value pour les appartements en ville ; qu'ils peuvent devenir une véritable prolongation des espaces de vie lorsqu'ils sont spacieux et bien proportionnés ; que cette partie de la demande n'est pas acceptable ; qu'il conviendrait de proposer des balcons plus spacieux ;

Considérant que le rez-de-chaussée a une hauteur sous plafond de 2,50m ; que cette hauteur est insuffisante car elle ne permet pas la bonne habitabilité du logement du RDC (apport en lumière insuffisant, etc) ; que cette hauteur est également insuffisante pour un commerce ou un équipement qui est l'activité exigée par le PPAS n°6D (qui remplacera le logement du RDC) ;

Considérant, au regard du gabarit et l'aménagement intérieur projetés (volumes dérogatoires, insuffisance des locaux communs, absence de balcons généreux), que le projet/programme proposé est jugé trop dense au regard de la parcelle ; qu'il conviendrait de revoir le projet dans sa globalité, en

diminuant sa volumétrie et en intégrant le nouveau programme équipement et/ou commerce au rez-de-chaussée ;

Considérant que la façade avant est constituée de 2 peaux : qu'une première peau avant est traitée avec un parement noble en brique de ton blanc et qu'une seconde peau plus en retrait, correspondant à l'étage en retrait et la façade des séjours, est traitée en enduit blanc ; que la façade, côté jardin, est principalement traitée en enduit blanc à l'exception de la partie droite, moins profonde, qui est revêtue de briques blanches ; que le soubassement en façade avant est en pierre bleue et que le soubassement arrière est en enduit gris ; que les châssis sont en aluminium de ton gris ;

Considérant que le PPAS préconise des matériaux de qualité (pierre, briques, matériaux inaltérables) et qu'il précise que toutes les façades doivent être traitées comme des façades principales ; que le revêtement en enduit, aussi bien en façade avant qu'en façade arrière, n'est dès lors pas acceptable ; que le choix des revêtements en briques blanches et pierre bleue, et des châssis en aluminium est positif ; que l'intention architecturale de distinguer la peau avant des façades de celle plus en retrait (correspondant par exemple, en façade sur rue, à l'étage en recul et aux façades des séjours) est intéressante et qu'il serait possible de maintenir cette distinction, malgré la suppression de l'enduit blanc, en proposant par exemple une couleur de briques ou un calepinage de brique différent suivant le plan de façade concerné ; que l'interruption de la peau avant, en façade sur rue, au niveau du R+3 est peu esthétique ; que la corniche est peu marquée, ce qui est regrettable ;

Considérant que la hauteur du rez-de-chaussée est faible ce qui produit un effet écrasé peu esthétique du rez-de-chaussée ; que cela ne s'accorde pas avec la composition de l'immeuble voisin de gauche ; que le rez-de-chaussée doit être affecté à un équipement ou commerce et qu'il y aura lieu de proposer une hauteur sous plafond suffisante permettant un bon fonctionnement des lieux ;

Considérant que les descentes d'eau de pluie ne sont pas apparentes mais intégrées à l'intérieur du bâtiment, ce qui est positif ;

Considérant que la demande n'atteint pas les 1000m² de surface plancher nette et qu'elle n'est donc pas soumise à l'imposition des charges d'urbanisme ;

Considérant que les plans ne mentionnent pas certaines informations importantes : que le type de clôture envisagée/existant n'est pas mentionné ; que l'épaisseur de terre arable projetée au-dessus de la dalle de parking n'est pas précisée ; qu'il y aura lieu d'être plus précis dans la prochaine demande ;

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 **08/04/2026** ;

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

Considérant que suite à l'introduction des plans modificatifs selon l'art.126/1 du CoBAT, l'objet de la demande initiale est modifié en « la construction d'un immeuble en R+3+ET de 7 logements avec stationnement souterrain de 6 places (1004 m2 hors sol) » ;

Considérant que cette nouvelle demande est soumise aux mesures particulières de publicité **du 06/06/2026 au 20/06/2026** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- 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.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Considérant que la demande déroge, en outre, aux :

- plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne le volume et les vélos ;
- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
 - o Titre I, art.4 – profondeur de la construction
 - o Titre I, art.6 – toiture-hauteur
 - o Titre II, art.10 – éclairage naturel
 - o Titre II, art.16 – local poubelles
 - o Titre VIII, art.6 – stationnement ;

Considérant **que 1 courrier de remarques avec demande d'être entendu** a été introduit lors de l'enquête publique ; qu'il porte principalement sur la préservation et la réhabilitation des faune/flore existante ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 04/06/2026 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et de parc au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du PPAS N° 6D – quartier Ed. Machtens, fixé en date du 13/07/2017 ;

Considérant que la parcelle concernée par la demande reste un terrain non bâti de 14,2m de large sur environs 37,5m de long, pour une superficie totale de 524m² ; qu'il continue de jouxter à droite une parcelle vierge et que la construction mitoyenne de gauche reste un immeuble de rapport en R+3+étage en retrait ;

Considérant que la nouvelle proposition tente de répondre aux remarques émises dans le cadre de la première procédure ; que l'actuel projet se maintient globalement sur le précédent gabarit, incluant la suppression de quelques dépassements de volume ; que la profondeur du sous-sol se limite ainsi aux 23m recommandés par le PPAS et celle du profil droit, à partir du rez-de-chaussée, aux 17m autorisables ;

Considérant, par contre, que le profil gauche de l'immeuble projeté continue de dépasser, pour 29cm, les 15m règlementaires ; que l'architecte le justifie pour un alignement du volume à son voisin construit et que cette partie de la demande est déjà jugée acceptable dans la première version du dossier ;

Considérant qu'un étage en recul (niveau +4), pour l'aménagement d'un appartement 2-chambres, est également toujours prévu ; que, si celui-ci n'est normalement pas autorisable d'après les recommandations du PPAS en vigueur, il a aussi été jugé, sur base des gabarits voisins déjà existants ou projetés, urbanistiquement justifié et acceptable ;

Considérant que le volume projeté peut ainsi être considéré comme dérogatoire aux art.4 et 6 du Titre I du RRU par rapport à la parcelle voisine non bâtie, située en mitoyen droit ; que celle-ci se présente toutefois comme un terrain à bâtir et qu'un gabarit constructible est défini dans le cadre du PPAS ; que cette situation est dès lors jugée temporaire et les dérogations acceptables ;

Considérant qu'une sortie technique d'ascenseur encombre, par contre, encore le volume déjà dérogatoire de l'étage en recul ; que cela ne respecte pas non plus l'art. 6 du Titre I du RRU et que, parce que la commission de concertation octroie déjà une tolérance pour l'étage en recul lui-même, celle des éléments techniques n'apparaît pas justifiable ; qu'il y a lieu de revoir cette partie du projet pour une intégration stricte de la machinerie ascenseur au volume ;

Considérant que les plans renseignent l'installation d'une pompe à chaleur dans un local spécifique au sous-sol ; qu'aucune information n'est transmise quant à l'éventuelle installation d'un autre groupe apparent et que le service de l'urbanisme rappelle la nécessité d'obtenir un permis pour l'implantation extérieure d'un tel équipement ; qu'il y a lieu de strictement limiter les installations techniques à l'intérieur du volume bâti ;

Considérant que, en ce qui concerne le programme, l'actuel projet modifie l'aménagement du rez-de-chaussée pour un équipement ; que la note explicative manque de précision mais que le demandeur décrit, en séance de commission de concertation, l'aménagement probable d'une crèche ; que, si cela s'accorde avec les recommandations du PPAS, les membres s'interrogent sur la surface décernée (150m²) qui n'apparaît pas très confortable pour ce type de développement ; que le PPAS n'autorise pas l'extension des activités vers le 1^{er} étage et qu'il y a dès lors lieu de fournir un plan supposé d'aménagement pour convaincre de la faisabilité de la proposition ;

Considérant que la hauteur sous-plafond qui y est prévue se limite à 2m70 ; que celle-ci n'est pas jugée tout à fait suffisante pour une surface d'activités ; que le rez-de-chaussée pourrait aussi devenir un commerce et qu'il y a dès lors lieu d'augmenter cette mesure à minimum 3m ;

Considérant que cette augmentation de la hauteur finie du rez-de-chaussée entraînera un probable dépassement du gabarit projeté par rapport à son voisin gauche ; que, selon cette hypothèse et dans la situation actuelle, cela dérogera à l'art.6 du Titre I du RRU mais que le service de l'urbanisme rappelle un gabarit plus haut (R+5+étage en recul) prévu pour la parcelle mitoyenne droite encore libre ; que cela peut dès lors être jugé comme une hauteur globale intermédiaire ; que les voisins de gauche ne sont pas soumis à une activité pour leur niveau de rez-de-chaussée et que cette rehausse apparaît dès lors justifiée ;

Considérant que cette potentielle crèche du rez-de-chaussée fonctionne avec une grande terrasse (39m²) et le jardin ; que, si l'accès vers un espace extérieur en ville est toujours positif, l'aménagement complet du jardin en plaine de jeux est plutôt jugé invasif ; que les membres de la commission de concertation s'inquiètent des possibles nuisances qui pourraient en découler pour le voisinage et les logements ; que, au vu de son relief particulier, il y a davantage lieu de préserver le jardin comme un espace paysager libre et sauvage, sans aménagement spécifique fixe (bac à sable, bancs, plaine de jeux, etc. ; qu'au vu de la surface dédiée à la crèche, la grande terrasse s'affiche comme suffisamment proportionnée ;

Considérant que l'architecte décrit également un accès au jardin, depuis le sous-sol, pour les logements des étages ; que ce dernier, en plus de favoriser une confusion des utilisations, n'est pas jugé, part une circulation au milieu des voitures, suffisamment sécurisé ; que la connexion s'avère quand même utile pour l'entretien mais qu'il y a lieu de la limiter à cet usage ;

Considérant ensuite que 7 logements sont toujours prévus sur les étages ; que les niveaux +1/+2/+3 reprennent chacun deux unités (2-chambres et 3-chambres) et que le penthouse abrite un logement de 2-chambres ; que l'ensemble présente, sur le principe général, une mixité positive qui respecte le quota minimum de 20% de 3-chambres ;

Considérant que la densité, pour une répartition identique des appartements, ne peut toutefois être considérée comme diminuée par rapport à la première version du projet ; que seulement le précédent logement prévu au rez-de-chaussée a été transformé en équipement et que le nombre d'unités reste globalement inchangé ; que, si l'aménagement intérieur des appartements a, dans l'ensemble, été amélioré et les cuisines des logements 3-chambres positivement agrandies, l'ensemble reste jugé très compact ; que la dimension trop restreinte des terrasses (4-5 m²), au détriment de leur usage fonctionnel, est à nouveau soulignée ;

Considérant que le manque d'un espace extérieur proportionné, dans le cadre des constructions neuves, n'apparaît plus acceptable ; qu'une surface permettant l'installation d'une table et quelques chaises, proportionnellement à la typologie de l'appartement qu'elle dessert, s'avère être un

minimum ; qu'il y a dès lors lieu de revoir cette partie de la demande, en repensant, si nécessaire, la répartition des logements ;

Considérant que la chambre 1 des logements 2-chambres (niveaux +1/+2/+3) manque également de lumière ; que cela déroge à l'art.10 du Titre II du RRU mais que cela n'est pas non plus tolérable pour un nouvel immeuble ; qu'il y a lieu de corriger les plans pour assurer une conformité globale à l'éclairage naturel ;

Considérant que l'aménagement du logement 2-chambres situé au niveau du penthouse n'émet pas de remarque particulière ; qu'il induit toutefois, de par sa situation au 4^e étage, l'obligation d'un ascenseur qui pourrait être revue dans le cas d'une nouvelle répartition ; que cela impacte directement l'intégration dans le volume de la machinerie ;

Considérant que le sous-sol prévoit ensuite 6 emplacements de parking ; que, si la proportion par rapport au nombre de logements projetés apparaît plus acceptable, la proposition reste dérogatoire à l'art.6 du Titre VIII du RRU ; que l'accès y est également prévu par ascenseur mais que celui-ci soulève trop d'inquiétude au niveau de son fonctionnement ; que le risque que les voitures/vélos restent bloqués dans le sous-sol apparaît trop important et que les membres de la commission de concertation imposent le retour d'une rampe ;

Considérant que Bruxelles Environnement soulève également l'actuelle question des voitures électriques et la possibilité de les recharger dans l'espace privé ; qu'il y a lieu d'équiper les nouveaux immeubles en conséquence et de prévoir le placement minimum d'une borne de recharge ;

Considérant que, pour les logements, un local vélos est envisagé sur le niveau du rez-de-chaussée ; que celui-ci permet le rangement de 13 unités mais que cela est en deçà de 4 pièces par rapport aux recommandations du PPAS (1 vélo par 50m² brutes de logement, soit 17 vélos pour 850m²) ; que le local ne permet pas non plus le rangement de poussettes et qu'il y a lieu d'améliorer cette partie de la demande ;

Considérant que, dans les plans fournis, l'équipement ne profite, en revanche, d'aucun emplacement de parking, ni d'un local spécifique pour les vélos ; que le PPAS en prévoit pourtant un et qu'il y a lieu de le respecter ;

Considérant que la commission de concertation revient sur la densité jugée trop importante du projet ; que ni le sous-sol, ni le rez-de-chaussée ne permettent finalement l'aménagement optimal des fonctions annexes (parking, vélos, etc.) attendues, en plus de l'équipement, pour 7 logements ; qu'il y a lieu de revoir l'ensemble pour libérer au maximum la surface du rez-de-chaussée à l'équipement (scinder les vélos rdc/ss), libérer au maximum la surface du sous-sol au rangement des voitures/vélos (cave dans les logements), compenser le manque de parking par un espace vélos généreux et probablement diminuer le nombre de logements à 5 ou 6 unités pour assurer une proportionnalité acceptable de l'ensemble ;

Considérant que la diminution du nombre de logements rejoint la volonté d'augmenter la surface des terrasses proportionnellement à leur typologie ;

Considérant que le projet prévoit aussi conformément à l'art.18 du Titre II du RRU, un local pour le matériel d'entretien ; que celui réservé aux poubelles n'apparaît cependant pas facilement accessible depuis l'ascenseur ; qu'il y a lieu d'améliorer ce point dans la révision du projet ;

Considérant que deux portes d'accès, depuis les communs, sont ensuite prévues juste au bas de l'ascenseur à voitures ; que, même si la proposition sera modifiée, cette dernière n'est pas jugée sécurisante ; qu'il y a dès lors lieu de veiller à une meilleure connexion entre les communs et le parking ;

Considérant que, en ce qui concerne l'aménagement paysager du jardin, le nouveau projet prévoit positivement la replantation des 6 arbres à haute tige en remplacement des 4 abattus dans la zone constructible ; que des haies sont également prévues pour la clôture du terrain et que cela correspond aux exigences du PPAS (art.14) ; que celles-ci ne peuvent toutefois excéder les 2m de hauteurs ;

Considérant qu'un courrier de remarque, introduit dans le cadre de l'enquête publique, souligne, pour cette partie de la demande, une actuelle qualité paysagère sauvage et libre du site ; qu'il marque également des inquiétudes quant à la préservation de la faune existante suite au déboisement du terrain et aux nuisances du chantier ; qu'il soumet plusieurs idées de mesures strictes, telles qu'une clôture verte hermétique pendant la durée des travaux, un calendrier adapté de déboisement, un inventaire biologique (faune/flore) de la situation existante, une limitation stricte des heures de chantier et une réhabilitation encadrée/raisonnée de la végétation projetée, à conditionner ; que cela rejoint, entre autre, la volonté de maintenir libre et sauvage l'aménagement du jardin ;

Considérant que, sur l'ensemble des toitures plate-forme, le projet prévoit une végétalisation ; que l'intention s'accorde avec les art. 12 et 15 du PPAS ; que l'épaisseur des terres renseignée pour les plateformes du rez-de-chaussée n'atteint toutefois pas les 60 cm recommandés et que l'architecte le justifie pour une limitation d'impact sur le voisin gauche ; que Bruxelles Environnement insiste toutefois pour un respect des épaisseurs de terre recommandées et qu'il y a dès lors lieu d'adapter les plans dans ce sens ;

Considérant que la végétalisation des toitures hautes n'est ensuite pas claire ; que, si un substrat de 25cm est indiqué sur les plans, seulement 10 à 13cm semblent repris sur les coupes ; que les immeubles neufs se doivent d'atteindre le minimum qualitatif d'une toiture semi-intensive et qu'il y a dès lors lieu d'assurer une épaisseur de terre égale ou supérieure à 20cm ;

Considérant qu'une citerne à eaux de pluie (3m³) est toujours favorablement maintenue ; que l'architecte renseigne une récupération des eaux pour les WC, les machines à laver et l'entretien du jardin ; que la démarche est jugée positive ;

Considérant que, pour le traitement des façades, l'utilisation d'une brique blanche est généralisée côté rue et jardin ; que le jeu d'enduit précédemment proposé est favorablement supprimé et que cette nouvelle composition répond davantage aux exigences du PPAS ; qu'un jeu de calepinage pour animer/dynamiser encore un peu plus le rendu esthétique de l'immeuble serait toutefois à favoriser ; Considérant qu'un soubassement en pierre bleue est prévu sur la hauteur du rez-de-chaussée et que des menuiseries en aluminium, finition gris clair, sont envisagées pour l'entièreté du bâtiment ; que l'ensemble ne soulève pas de remarque particulière ;

Considérant que les descentes d'eau de pluie restent positivement intégrées ;

Considérant qu'aucune information n'est, par contre, transmise quant au traitement du pignon droit ; que l'architecte renseigne, en séance de commission de concertation, un cimentage gris ; que celui-ci n'apparaît pas très adapté à la situation temporaire du pan ; qu'il y a davantage lieu de prévoir le recouvrement au moyen d'un matériau durable mais facilement démontable ; qu'il y a lieu de l'indiquer sur les plans ;

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

- Prévoir une intégration de la machinerie ascenseur au volume ;
- Assurer l'installation de tous les groupes techniques en intérieur du volume ;

- Fournir un plan supposé d'aménagement de la crèche prévue au rez-de-chaussée pour convaincre de sa faisabilité ;
- Augmenter la hauteur du rez-de-chaussée pour un minimum de 3m finis intérieur ;
- Préserver le jardin comme un espace paysager libre et sauvage, sans aménagement spécifique fixe (bac à sable, banc, jeux, etc.) ;
- Limiter la connexion du jardin vers le sous-sol seulement pour l'entretien ;
- Augmenter la surface des terrasses (niveaux+1/+2/+3) pour les rendre fonctionnelles et utilisables (une table + chaises), proportionnées à chaque typologie de logements ;
- Rendre conforme à l'éclairage naturel (Titre II, art.10) l'ensemble du projet ;
- Revenir à un accès parking via une rampe traditionnelle ;
- Prévoir le placement minimum d'une borne de recharge pour voiture électrique dans le parking ;
- Revoir l'ensemble du projet pour libérer au maximum la surface du rez-de-chaussée à l'équipement (scinder les vélos rdc/ss), libérer au maximum la surface du sous-sol au rangement des voitures/vélos (cave dans les logements), compenser le manque de parking par un espace vélos généreux ainsi que diminuer la densité générale et probablement le nombre de logements à 5 ou 6 unités pour assurer une proportionnalité globale du projet entre les logements et leurs fonctions annexes (parking, vélos, communs, caves, etc.) ;
- Améliorer le local vélos pour : le stockage de 17 unités minimum + un espace pour le rangement des poussettes ;
- Prévoir un local vélos spécifique pour l'équipement ;
- Améliorer l'accessibilité du local poubelles ;
- Assurer la connexion des communs avec le parking au moyen d'un accès sécurisé ;
- Prévoir un substrat minimum de 60cm pour les toitures plateformes du rez-de-chaussée ;
- Assurer une épaisseur de terre minimum de 20cm pour les toitures plates hautes (coordination des plan et coupe) ;
- Favoriser un jeu de calepinage, dans la brique, pour dynamiser le rendu des façades ;
- Prévoir la finition du pignon droit au moyen d'un matériau durable mais facilement démontable ;

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- Veiller à limiter la hauteur des haies de clôture à maximum 2m ;
- Veiller à la récupération effective des eaux de pluie de la citerne pour les WC, les machines à laver et l'entretien du jardin ;
- Veiller, en faveur et préservation de la situation existante de fait, à établir un inventaire biologique (faune/flore) de la situation existante, assurer une limitation stricte des heures de chantier et une réhabilitation encadrée/raisonnée, en accord avec Bruxelles Environnement, de la végétation projetée ;

Le projet modifié en application de l'art.191 du COBAT devra faire l'objet d'une demande par les autorités communales d'un nouvel avis SIAMU ;

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.

Les dérogations au PPAS (volume) et au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 4 – profondeur de la construction (par rapport au voisin droit)

Titre I, art.6 – toiture – hauteur (par rapport au voisin droit et gauche)

Titre VIII, art.6 - stationnement,

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

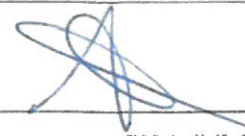
ADMINISTRATION COMMUNALE

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' followed by 'Dt', is written on a horizontal line.

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

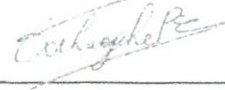


MONUMENTS ET SITES

**Nico
Deswaef**

Digitally signed by Nico Deswaef
DN: cn=Nico Deswaef, email=ndeswaef@urban.brussels
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.07.03 14:56:49+0200
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.0

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



