

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38815

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 16/09/2025

5. Dossier PU-38815 - jb

DEMANDEUR

Monsieur ABDELKADER SELLAM

LIEU

RUE DU KORENBEEK 134

OBJET

diviser une maison unifamiliale en 3 logements par l'extension des 3 niveaux et la création d'une terrasse au 1er étage, créer un abri de jardin en fond de parcelle par la rehausse du mur mitoyen ART126: créer une toiture à 2 pans avec lucarnes, étendre le rez-de-chaussée et les étages avec création de terrasses pour la division en 2 logements, construire un abris de jardin et modifier les châssis

ZONE AU PRAS

- En zone d'habitation à prédominance résidentielle

ENQUETE PUBLIQUE

du 26/08/2025 au 09/09/2025 – 0 courrier dont 0 demande d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- 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)
- 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)

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 Monsieur ABDELKADER SELLAM pour créer une toiture à 2 pans avec lucarnes, étendre le rez-de-chaussée et les étages avec création de terrasses pour la division en 2 logements, construire un abris de jardin et modifier les châssis modifiant la demande initiale portant sur diviser une maison unifamiliale en 3 logements par l'extension des 3 niveaux et la création d'une terrasse au 1er étage, créer un abri de jardin en fond de parcelle par la rehausse du mur mitoyen, **Rue du Korenbeek 134** ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures de publicité du **27/08/2024 au 10/09/2024** et à l'avis de la commission de concertation du **17/09/2024** pour les motifs suivants :

- 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 d'une construction mitoyenne)

- 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 ;

Considérant que la demande initiale dérogeait, en outre, au(x) :
- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre II : art.17 (local vélos)

Vu l'avis DEFAVORABLE UNANIME de la commission de concertation en date du 17/09/2024 sur la demande initiale portant sur « diviser une maison unifamiliale en 3 logements par l'extension des 3 niveaux et la création d'une terrasse au 1er étage, créer un abri de jardin en fond de parcelle par la rehausse du mur mitoyen » et dont la teneur suit :

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 23/08/2024 ;

Vu le courrier du 11/06/2015 (confirmation du nombre de logements) ;

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

Considérant que la situation légale reprend une maison unifamiliale R+2 (rez-de-chaussée + 2 étages) ; que cette situation est établie sur base du courrier du 11/06/2015 qui donnait suite à étude du registre de la population pour le bien ;

Considérant que la demande porte sur la division cette maison unifamiliale en 3 logements ; que le projet de division prévoit un studio au rez-de-chaussée, à l'arrière des parties communes et 2 logements 1 chambre aux étages (1 par niveau) ;

Considérant que le projet de division demande l'extension des 3 niveaux du bien et la création d'une terrasse au 1er étage ;

Considérant que l'extension du bien, aux étages, déroge à l'article 6 du Titre I du RRU en dépassant la hauteur du profil voisin le moins haut, le numéro 136, de +/- 5,5m ;

Considérant que l'extension projetée, au rez-de-chaussée, est plus profonde que les extensions projetées, aux étages, de +/- 2,77m ; qu'un garde-corps vient sureléver cette extension pour sécuriser la toiture plate du 1er étage comprenant une zone terrasse en son centre ; que la hauteur de l'extension projetée au rez-de-chaussée déroge à l'article 6 du Titre I du RRU en dépassant le profil le plus haut (n°132) de 70 cm sans garde-corps et de 1,30m, garde-corps compris sur une profondeur de 2,13m ; que le profil du voisin le moins haut (n°136) est lui dépassé de 1 mètre sans compter le garde-corps et de 1,70m si on inclut celui-ci ; que le projet demande donc une rehausse de mitoyenneté en dérogation au Titre I du RRU ;

Considérant que la profondeur projetée est nécessaire à l'ajout d'un logement au rez-de-chaussée, ce qui n'est pas acceptable en regard de la politique communale ; qu'en effet, celle-ci prévoit que les projet de divisions n'entraînent pas de dérogations au Titre I du RRU ; que ceci est également valable pour les étages, eux aussi en dérogation ;

Considérant que la profondeur de la terrasse du 1er étage déroge également à l'article 4 du Titre I du RRU en dépassant la profondeur du n°132 de 2,72m et celle du 132 de 1,52m ;

Considérant que le projet entraîne trop de dérogations au Titre I du RRU de façon générale ;

Considérant que la surface du bien (188m²) sans annexe ne se prête pas à la division ; qu'un minimum de 250m² est souvent nécessaire pour répondre aux exigences du RRU en cas de division ;

Considérant que du point de vue du programme, le projet ne comprend pas de logement 3 chambres et plus, ce qui ne répond pas à la politique communale de conservation de grand logement pour maintenir/accueillir les familles sur son territoire ;

Considérant que le projet manque de mixité en ne proposant que des logements 1 ch/studios, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que le studio du rez-de-chaussée est un logement mono-orienté, ce qui est regrettable ; qu'il est également regrettable que le plus petit logement soit le seul en relation avec le jardin ; que la commune préconise de mettre le plus grand logement en relation avec le jardin pour tout projet ;

Considérant que le local vélos est intégré au garage d'une profondeur de 6m ; que cet aménagement n'est donc pas fonctionnel et tend à la suppression partielle du seul emplacement de parking disponible ; que pour cet aspect, le projet déroge à l'article 17 (local vélos) du Titre II du RRU vu qu'il n'est pas indépendant des parkings et ne tend pas à répondre à l'article 6 du Titre VIII du RRU ;

Considérant que pour répondre à des enjeux de mobilité réalistes, vu la division de l'immeuble en 3 logements, il conviendrait d'offrir à l'immeuble un local vélos séparé du garage et de taille adapté au nombre de chambre (on demande en général 1 vélo par chambre et 2m2 par vélos) et non ce qui est proposé ; que parties communes sont donc en défaut par rapport au programme de 3 logements projetés ;

Considérant que la volumétrie, aux étages, semble également disproportionnée par rapport au programme proposé (2 logements 1 chambre aux étages) ;

Considérant dès lors, au vu de ce qui précède, que le projet de division avec extensions et terrasse n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet porte également sur la création d'un abri de jardin en fond de parcelle par la rehausse du mur mitoyen ; que cet abri est une construction en maçonnerie permanente, demande la rehausse du mur mitoyen droit de 2,34m au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle, ce qui déroge aux article 4 et 6 du Titre I du RRU ; qu'un édifice de moins de 9m2 qui ne nécessite pas de permis serait plus acceptable en zone de cour et jardin ; que la construction de l'abri tel que projeté n'est pas acceptable ;

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 **14/04/2025** ;

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 « créer une toiture à 2 pans avec lucarnes, étendre le rez-de-chaussée et les étages avec création de terrasses pour la division en 2 logements, construire un abris de jardin et modifier les châssis »

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

- 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)
- 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)

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II : art.3 (superficie), art.10 (éclairage naturel)

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 11/07/2025 ;

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

Considérant que le projet modifié vise à créer une toiture à 2 pans avec lucarnes ; que cette aspect de la demande déroge aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU (la pointe de toiture dépasse le plus haut de 2.6m et le plus bas de 4,6m); que l'impact de ce volume n'est toutefois pas important par rapport aux voisins et peut dès lors être accepté ;

Considérant que le projet vise aussi à étendre le rez-de-chaussée et les étages avec création de terrasses ; que la hauteur de l'extension projetée au rez-de-chaussée + profil de la terrasse au 1^{er} étage déroge à l'article 6 du Titre I du RRU en dépassant le profil le plus haut (n°132) de 70 cm sans garde-corps et de 1,30m, garde-corps compris sur une profondeur de 2,13m ; que le profil du voisin le moins haut (n°136) est lui dépassé de 1 mètre sans compter le garde-corps et de 1,70m, si on inclut celui-ci, sur une profondeur de 1,50m ; que le projet demande donc une rehausse de mitoyenneté en dérogation au Titre I du RRU ;

Considérant que ceci est légèrement trop impactant mais peut être accepté à certaines conditions vu la situation 100% bâtie au rez-de-chaussée du n°132 et vu la présence d'une terrasse à hauteur du 1^{er} étage du projet au n°136 ; qu'il conviendrait dès lors de réduire la profondeur de la terrasse du 1^{er} étage à 2,98m et de placer le garde-corps de façon périphérique à celle-ci afin de limiter l'impact visuel de l'intervention pour les voisins ;

Considérant que le projet prévoit la création d'un volume pour des terrasses aux 1^{er} & 2^e étages sur une profondeur d'1,78m ; que le volume généré s'aligne au n°132 en profondeur mais entraine un dépassement du n°136 de +/- 4,10m, ce qui déroge à l'art.6 du Titre I du RRU ;

Considérant l'exposition plein sud de la façade arrière ; que cette rehausse de mitoyenneté n'est pas impactante pour le n°136 ;

Considérant que ce volume pour terrasses est partiellement fermé par des panneaux translucide en mitoyenneté, ce qui n'est pas très esthétique ; qu'il conviendrait de fermer plus proprement ce volume avec un mur complètement maçonné ;

Considérant que le projet prévoit la division en 2 logements de l'immeuble (soit un duplex R+0/R+1 (de 2 chambres et un duplex R+2/Toiture de 3 chambres); que la volumétrie projetée (11m de profondeur hors terrasses) permet cette division sans être trop impactante pour les voisins ; que la situation d'origine qui a été modifiée par après était déjà un immeuble de 2 logements ;

Considérant que la parties communes sont adaptées au programme de 2 logements ; que le programme et l'aménagement intérieur répondent globalement aux attentes de la commission de concertation ;

Considérant toutefois que la cuisine du 1^{er} étage est d'une taille de 6,9m², ce qui déroge à l'article 3 du Titre II du RRU ; qu'en compensation, le séjour est de 21m², ce qui permet d'équilibrer les surfaces de séjour à 28m² ; que les chambres des 1^{er} et 2^e étages ne disposent pas du ratio d'1/5 d'éclairement naturel entre superficie de pancher et surfaces nettes éclairantes ; que le projet déroge à l'article 10 du Titre II du RRU ; que le coefficient est tout de même de 0.16, ce qui reste proche de 1/5 ; qu'il s'agit de baies existantes ; qu'elle peuvent dès lors être préservées en l'état ; qu'au vu ce qui précède, la division en 2 logements est aussi acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur la construction d'un abris de jardin ; que celui-ci est d'une superficie de 20m², ce qui est trop impactant pour l'intérieur d'ilot ; qu'il y a dès lors lieu de réduire la superficie de moitié de cet abri et de le réaliser de façon légère ;

Considérant que le projet prévoit la modification des châssis ; que ceci ne pose pas de problème dans ce cas qui est aussi hors ZICHEE (zone d'intérêt culturel, historique,esthétique ou d'embellissement) ;

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 :

- réduire la profondeur de la terrasse du 1^{er} étage à 2,98m et de placer le garde-corps de façon périphérique à celle-ci afin de limiter l'impact visuel de l'intervention pour les voisins (NB : garder la même largeur que dans le plan actuel)
- fermé le mur latéral à la terrasse du 2^e étage, en mitoyenneté avec le n°136 par un mur complètement maçonné (+possibilité d'élargir la terrasse jusqu'au mur)
- réduire la superficie de l'abri de jardin à +/- 10m², murs compris et d'effectuer cette construction de façon légère (structure & finition bois, pas de dalle en béton)

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 règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 4 – profondeur

Titre I, art. 5 – hauteur de la façade

Titre I, art. 6 – hauteur

Titre II, art. 3 – superficie

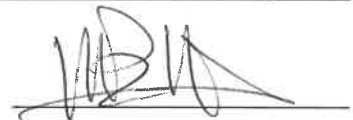
Titre II, art. 10 – éclairage naturel

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



