

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38815

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/09/2024

### 20. 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

ZONE AU PRAS

- En zone d'habitation à prédominance résidentielle

ENQUETE PUBLIQUE

du 27/08/2024 au 10/09/2024 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction

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 ABDELKADER SELLAM pour 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 a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 27/08/2024 au 10/09/2024** 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 que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre II : art.17 (local vélos)

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

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 surelevé cette extension pour sécuriser la toiture plate du 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 (188m<sup>2</sup>) sans annexe ne se prête pas à la division ; qu'un minimum de 250m<sup>2</sup> 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 ;

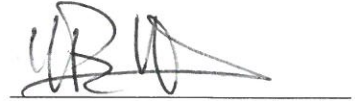
DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS DÉFAVORABLE UNANIME** sur le projet

DELEGUES

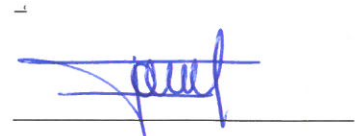
SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



