

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38777

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 18/09/2024

6. Dossier PU-38777 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Madame Fatiha R'Zini Ahmidach
<u>LIEU</u>	RUE DU KORENBEEK 159
<u>OBJET</u>	régulariser l'ajout d'une annexe au rez-de-chaussée et d'une terrasse avec escalier vers le rez-de-chaussée au 1er étage, la création d'une annexe au 1er étage, de 2 lucarnes sur le versant arrière de la toiture, la division de l'immeuble de 1 vers 3 logements, la modification des châssis
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation - Le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir PL 72 délivré le 18/07/1986
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 27/08/2024 au 10/09/2024 – 1 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir - 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)

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 Madame Fatiha R'Zini Ahmidach pour régulariser l'ajout d'une annexe au rez-de-chaussée et d'une terrasse avec escalier vers le rez-de-chaussée au 1er étage, la création d'une annexe au 1er étage, de 2 lucarnes sur le versant arrière de la toiture, la division de l'immeuble de 1 vers 3 logements, la modification des châssis, **Rue du Korenbeek 159** ;

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.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II : art.10 (éclairage naturel), art.17(local vélos) ;

Considérant que **1 courrier(s) de remarques dont 0 demande(s) d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Considérant que le courrier de remarque soulève les points suivants : problème d'exécution de la terrasse du 1^{er} étage entraînant des coulées d'eau chez le voisin (mur devenant noir), exhaussement du garde-corps de la terrasse sous la forme de pare-vues posant un problème d'entretien du côté du voisin, évacuation de fumée problématique entraînant des fumées au niveau des jardins pendant la période de chauffe ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 09/09/2024 ;

Vu le refus du PU-31685bis, daté du 08/05/1992 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013. Le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir PL 72 délivré le 18/07/1986 ;

Considérant que le projet porte sur : régulariser l'ajout d'une annexe, au rez-de-chaussée, et d'une terrasse avec escalier vers le rez-de-chaussée au 1^{er} étage, la création d'une annexe au 1^{er} étage ; Considérant que ces éléments à régulariser dérogent de 8,25m à la profondeur autorisée par le permis de lotir ; qu'il faut encore rajouter la profondeur de l'escalier (+/- 1,80m) à ceci ; que le projet de régularisation dépasse la profondeur du voisin le plus profond et comprend un dépassement de 10,70m du moins profond (escalier non compris), ce qui constitue une forte dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU mais aussi à l'article 6 vu le dépassement du profil le plus haut et du profil le plus bas au-delà de la profondeur autorisée par l'article 4 du Titre I du RRU ;

Considérant que cet outrepassement des réglementations urbanistiques ne peut être accepté ;

Considérant qu'au niveau de l'enveloppe fermée, le Collège avait déjà refusé un volume semblable (refus du PU-31685) pour dépassement de la profondeur autorisée par le permis de lotir ; que depuis le rachat du bien en 2015, la volumétrie de 1992 a été modifiée de la façon suivante : le volume de véranda au 1^{er} étage a été modifié en un volume à toit plat, l'escalier vers le jardin a été ajouté et les brises-vues de part et d'autre de la terrasse ont probablement été ajoutés dans la foulée ; que le volume à régulariser aujourd'hui est plus conséquent qu'en 1992 ;

Considérant que de 2 lucarnes ont été ajoutées sur le versant arrière de la toiture entre 1992 et 1996 ; que celles-ci se superposent verticalement et viennent alourdir le volume de toiture de façon trop importante, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que certains travaux liés à ces infractions ne paraissent pas répondre aux règles de l'art ; que cela cause des nuisances pour le voisinage ;

Considérant que cette volumétrie en dérogation aux règlements urbanistiques sert à un projet de division de 1 à 3 logements, ce qui est contraire à la politique communale ;

Considérant que le projet ne comprend pas de logement(s) 3 chambres et plus contrairement à ce que la commune et la région demande pour toute division ;

Considérant que l'aménagement intérieur des logements se présente comme suit : un duplex organisé en partie arrière du rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, 1 logement 1 chambre au 2^e étage et un duplex 2 chambres en toiture ; que ces logements sont peu qualitatifs ; qu'en effet, le 1^{er} duplex comporte beaucoup d'espace perdu au rez-de-chaussée, déroge en hauteur à l'art.4 du Titre II du RRU de 18 cm pour les chambres situées au rez-de-chaussée ; qu'il ne dispose d'aucune pièce de vie (sauf la partie cuisine) conforme à l'article 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) ; qu'aux autres étages, seule la chambre du logement du 2^e étage dispose de suffisamment d'éclairage naturel ;

Considérant quant au deuxième duplex ; qu'il n'est organisé qu'en toiture ; que son séjour n'est éclairé que par des vélux ; que sa chambre principale donne en mezzanine sur ce séjour ;

Considérant que le projet prévoit un local vélos dans le volume du garage, ce qui déroge à l'article 17 du Titre II du RRU ; que l'accès aux emplacements vélos ne peut se faire si un véhicule est présent dans ce garage vu le positionnement de la porte d'accès à ce local, ce qui constitue aussi une dérogation au même article vu la mauvaise accessibilité au local vélos ; que le local poubelles est également installé dans le garage et pose les mêmes problèmes ;

Considérant que le projet de régularisation de la division en 3 logements tout comme la volumétrie ne sont dès lors pas acceptables pour les motifs repris ci-dessus ;

Considérant que la matérialisation de la mitoyenneté n'est pas représentée en plans ; que le permis de lotir permet uniquement des clôtures en brique de 2,25m ou des haies sur treillis de 1,10m à 1,70m de hauteur ;

Considérant que les châssis en bois ont été remplacés par des châssis en PVC de ton anthracite ; qu'en ceci, la façade tend à s'écarter de l'environnement bâti, essentiellement composé de châssis en bois, en ce qui concerne les bâtiments du même type, ce qui ne tend pas à répondre aux prescriptions du lotissement 72 ; que les châssis des 2 bâtiments hauts organisés sur l'angle avec l'avenue des Amandiers sont cependant eux aussi gris anthracite ;

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

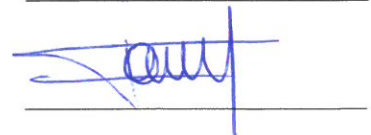
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

ABSENT

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

