

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38666

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

### 1. Dossier PU-38666 - jb

DEMANDEUR

**immo4invest S.R.L. - Madame Nadia BENHADDOU**

LIEU

**RUE DU KORENBEEK 37 - 43**

OBJET

ajouter un logement par la création d'un étage en recul, diviser le rez-de-chaussée en 2 logements par l'ajout d'une annexe, modifier les divisions de châssis à l'avant et le dimensionnement de baies au rez-de-chaussée à l'arrière, modifier le parement de l'oriel (13 vers 15 logements) ART 126 : la régularisation de la construction d'un immeuble R+3 de 14 logements et 13 parkings, de la démolition de boîtes de garages

ZONE AU PRAS

- En zone d'habitation

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)  
- 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.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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 immo4invest S.R.L. représentée par Madame Nadia BENHADDOU : ART 126 : la régularisation de la construction d'un immeuble R+3 de 14 logements et 13 parkings, de la démolition de boîtes de garages modifiant la demande initiale portant sur ajouter un logement par la création d'un étage en recul, diviser le rez-de-chaussée en 2 logements par l'ajout d'une annexe, modifier les divisions de châssis à l'avant et le dimensionnement de baies au rez-de-chaussée à l'arrière, modifier le parement de l'oriel (13 vers 15 logements), **Rue du Korenbeek 37 - 43** ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/01/2024 au

13/02/2024 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- 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)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne l'article 9 du Titre IV du RRU (couloirs) ;

Considérant que 1 courrier(s) de remarques dont 0 demande(s) d'être entendu avaient été introduits lors

de l'enquête publique ;

Considérant que les remarques concernent l'apparition de fissures au numéro 45, suivie d'infiltration d'eau et d'inondation de la cave, la crainte d'imperméabilisation de surfaces supplémentaires ;

Vu l'avis DEFAVORABLE UNANIME de la commission de concertation en date du 20/02/2024 sur la demande initiale portant sur « ajouter un logement par la création d'un étage en recul, diviser le rez-de-chaussée en 2 logements par l'ajout d'une annexe, modifier les divisions de châssis à l'avant et le dimensionnement de baies au rez-de-chaussée à l'arrière, modifier le parement de l'oriel (13 vers 15 logements) » et dont la teneur suit :

*« Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 18/01/2024 ;*

*Vu le permis PU-36985 accordé par le gouvernement le 22/10/2018 pour la construction d'un immeuble de logements comprenant 13 unités et 13 emplacements de parking en sous-sol ainsi que la démolition de 8 boîtes de garage ;*

*Vu le refus du gouvernement du PU-38266, daté du 09/08/2022, suite au refus de la Collège de Molenbeek-Saint-Jean daté du 21/04/2022 pour diviser l'appartement du rez en 2 unités, construire un 4ème étage, passer de 13 à 15 logements ;*

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

*Considérant que le gouvernement informe dans son avis du 9/08/2022 qu'aucun travaux n'a été entrepris avant le 12/10/2021 sur la parcelle ; que le PU-36985 pour la construction d'un immeuble de logements comprenant 13 unités et 13 emplacements de parking en sous-sol ainsi que la démolition de 8 boîtes de garage est dès lors périmé ; que des travaux de gros-œuvre important ont néanmoins été entrepris si on se réfère aux photos de la présente demande de permis ; que cette situation est à régulariser ;*

*Considérant que la demande vise à ajouter un logement par la création d'un étage en recul au volume existant ;*

*Considérant que la condition de délivrance du permis PU-36985 par le gouvernement était de retirer l'étage en recul du projet car cela engendrait une dérogation aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU ;*

*Considérant que l'étage en recul dépasse le gabarit des immeuble de toute la rue et du bloc dans lequel il s'insert ; qu'un seul R+4 a été délivré dans le quartier mais que celui-ci est sur un angle compris entre la rue de Bruges et la rue du Korenbeek et fait face à la Chaussée de Gand et au cimetière de Molenbeek, ce qui constitue une implantation particulière ; que l'implantation d'un R+4 constituerait, à un autre endroit, et en particulier au milieu de la rue, un précédent urbanistique, ce que ne souhaite pas la commission de concertation ;*

*Considérant que suite au refus de la commune du PU-38266, soit une nouvelle demande pour un étage en recul ; le gouvernement refuse la demande de recours pour diviser l'appartement du rez-de-chaussée en deux unités, construire un 4e étage, passer de 13 à 15 logements, le 9/08/2022, notamment sur*

*base des dérogations au Titre I du RRU générées par le projet et sur base qu'il ne s'intègre pas à l'environnement bâti dans lequel il s'inscrit ;*

*Considérant que la seule différence par rapport aux plans du dernier recours est l'implantation de la terrasse du R+4 ; que celle-ci n'est plus à l'avant et ne tend plus à rehausser la façade mais est située latéralement à l'étage en recul ; que ceci ne supprime néanmoins pas les dérogations au Titre I du RRU (art.5 &6) et n'écarte pas la problématique du dépassement de tout le contexte urbanistique environnant ; que l'ajout d'un logement sur la situation existante par la création d'un étage en recul n'est dès lors pas acceptable ;*

*Considérant que le plan de toiture projeté est recouvert de panneaux solaires ; que le permis PU-36985 prévoyait une toiture verte ; que l'ajout de ces panneaux solaires tend à ce que le principe de toiture verte ne soit pas respecté ; que la toiture de + de 100m<sup>2</sup> déroge à l'article 13 du Titre I du RRU et n'est pas acceptable ;*

*Considérant que la demande vise à diviser le rez-de-chaussée en 2 logements par l'ajout d'une annexe ; que la volumétrie projetée n'est pas problématique au rez-de-chaussée ; que la division du logement prévu dans le permis PU-36985 ne pourrait néanmoins être acceptée ; qu'en effet, elle a déjà été refusée par le Collège le 21/04/2022 pour motif qu'il semblait opportun de conserver un grand logement familial en lien avec le jardin ; que ce motif reste valable ; que la commission de concertation ajoute qu'en dehors de l'étage en recul qui n'est pas acceptable, il n'y aurait pas de grands logements 3ch et plus dans l'immeuble, ce qui ne correspond pas à la politique de préservation de grands logements pour les familles et de mixité des immeubles ;*

*Considérant que l'aménagement intérieur projeté du rez-de-chaussée prévoit des couloirs d'accès aux logements de 1,16m de large, ce qui déroge de 4cm à l'article 9 du Titre IV du RRU et n'est pas acceptable ;*

*Considérant que la chambre 2 de l'appartement de droite projeté au rez-de-chaussée donne directement sur le séjour ; que ceci n'est pas acceptable du point de vue de l'intimité et de la tranquillité de cette chambre ; que la division du rez-de-chaussée en 2 logements par l'ajout d'une annexe n'est pas acceptable ;*

*Considérant que la demande prévoit de modifier les divisions de châssis à l'avant et le dimensionnement de baies au rez-de-chaussée à l'arrière ; que la division proposée n'apparaît pas problématique en façade avant ; que le dimensionnement des baies, au rez-de-chaussée de la façade arrière, n'apparaît pas non plus problématique car respecte les lignes constructrices de la façade ; que ces 2 aspects de la demande dépendent plutôt d'une proposition qualitative ;*

*Considérant que le parement de l'oriel est identique au PU-36985 ;*

*Considérant que la légende des matériaux renseigne un grillage pour la situation projetée de la porte de garage ; qu'il s'agit, plutôt, sur papier d'une porte sectionnelle ;*

*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 23/04/2024 ;

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 est modifié en « la régularisation de la construction d'un immeuble R+3 de 14 logements et 13 parkings, de la démolition de boxes de garages »

Considérant que la nouvelle demande est soumise aux mesures particulières de publicité **du 27/08/2024 au 10/09/2024** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

- 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)
- 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), en ce qui concerne le Titre IV du RRU : art.9 (largeur des couloirs), art.10 (portes intérieures), le Titre VIII, art.6 (nombre d'emplacement de parage à prévoir pour le logement)

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

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 11/07/2024 ;

Vu le permis PU-36985, délivré en date du 11/10/2018 par le gouvernement, pour la construction d'un immeuble de logements comprenant 13 unités et 13 emplacements de parking en sous-sol ainsi que la démolition de 8 boxes de garage ; que le gouvernement a lui-même déclaré périmé dans son avis du 9/08/2022 ;

Vu le refus du gouvernement du 09/08/2022 de la demande de PU-38266, pour diviser l'appartement du rez en 2 unités, construire un 4ème étage, passer de 13 à 15 logements (modification du permis octroyé par AG du 11/10/2018) ;

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

Considérant que comme exposé dans l'avis de la commission de concertation du 20/02/2024 ; la situation légale correspond à une parcelle à construire sur laquelle il y avait des emplacements de parking (boxes) accessibles via le numéro 16 rue Louis Corhay sis à l'autre bout de l'îlot dans lequel s'inscrit le projet ; que le gouvernement a en effet considéré que le permis PU-36985, délivré suite à un recours au gouvernement, était périmé avant le démarrage significatif du chantier (malgré une demande de prolongation accordée et prise en compte pour le constat de péremption) ; que le demandeur a commencé son chantier en omettant ceci ;

Considérant que l'objet de la demande porte donc aujourd'hui sur la régularisation de la construction d'un immeuble R+3 de 14 logements et 13 parkings dont le chantier de gros œuvre est déjà terminé (voir photos) ;

Considérant que les boxes de garage à l'arrière de la parcelle ont été démolis pour réaliser le parking sous-terrain prévu dans le permis PU-36985 délivré par le gouvernement ;

Considérant que la destruction des boxes n'est pas problématique dans le sens que les boxes maintenus et liés au n°16 rue Louis Corhay bénéficient de conditions d'accès acceptables ; que ceci tend à supprimer des volumes en intérieur d'îlot, au-delà des ¾ de la parcelle ; que la destruction de ces boxes et cette situation a été approuvée positivement par le gouvernement dans le cadre de la délivrance du PU-36985 ; que le projet de régularisation dispose aussi de 13 emplacements de parking en sous-sol ;

Considérant que le projet déroge aux articles 4 et 13 du Titre I du RRU vu que la parcelle est complètement construite aux sous-sol ;

Considérant que le gouvernement a jugé ces dérogations acceptables lors de la délivrance du PU-36985 vu que le projet démolissait les boxes implantés au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle pour réaliser une dalle plantée munie d'une épaisseur de terre de 60 cm d'épaisseur sur toute la profondeur de la zone de cour et jardin ;

Considérant qu'il y a un léger dépassement des balcons suspendus, aux étages, par rapport au plus profond ; que cette dérogation a été jugée de minime par le gouvernement lors de la délivrance du PU-36985 ; que les terrasses à régulariser ont strictement la même profondeur ;

Considérant que le projet ajoute, au rez-de-chaussée, une annexe à l'arrière de la rampe d'accès au garage et dans la continuité de la façade arrière ; que cette annexe ne génère aucune dérogation et n'a pas d'impact urbanistique négatif pour les voisins ; qu'elle peut donc être autorisée ;

Considérant que les plans de situation à régulariser montrent une épaisseur de terre de seulement 30 cm ; que cette situation n'est pas cohérente par rapport au PU-36985 et aux justifications du gouvernement pour ce permis ; que le projet déroge aux articles 4 et 13 du Titre I du RRU et ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS, ce qui n'est pas acceptable ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir, au rez-de-chaussée, 60 cm de terre sur au moins  $\frac{3}{4}$  de la surface du jardin et de prévoir une pente entre cette hauteur de terre et les terrasses arrières sur le  $\frac{1}{4}$  restant ;

Considérant que le projet prévoit la séparation des jardins par une clôture métallique ; que ceci ne répond pas au besoin d'amélioration des qualités végétales et paysagère de l'intérieur d'îlot et donc à la prescription 0.6 du PRAS ; que cela n'est pas très qualitatif de façon générale ; qu'il y a dès lors lieu de réaliser la séparation de jardin par une haie vive ;

Considérant que le projet ne prévoit pas le dessin des techniques en toiture ; que ceux-ci sont à représenter fidèlement à l'exécution ;

Considérant que les plans projetés prévoient 2 logements, au rez-de-chaussée, à la place du logement 4 chambres prévu dans le PU-36985. Soit un logement 3ch et un studio ; que cette proposition est envisageable d'un point de vue programmatique vu la conservation d'un grand logement 3 chambres ; Considérant, pour ces 2 logements, du point de vue de l'aménagement intérieur, que le studio projeté, au rez-de-chaussée, répond au Titre II du RRU et dispose d'une pièce de vie généreuse avec coin nuit ouvert sur le séjour de près de 40m<sup>2</sup> ;

Considérant que le logement 3ch, prévu au rez-de-chaussée, répond aussi au Titre II du RRU ; que son séjour atteint cependant la surface de 28.5m<sup>2</sup> ; que ceci ne paraît pas adapté au nombre de chambre ; que, par ailleurs, les chambres de ce logement sont toutes plus grandes que les 14m<sup>2</sup> demandés par le RRU, Titre II pour la chambre principale ; qu'il est possible, sans déroger au Titre II du RRU, d'agrandir ce séjour sur la chambre de 18m<sup>2</sup> accolée à celui-ci ; qu'il y a dès lors lieu d'agrandir le séjour sur la chambre accolée à celui-ci pour une surface minimum de séjour de 32m<sup>2</sup> ;

Considérant par rapport à l'aménagement des étages ; qu'il correspond stricto-sensu au PU-36985 ; que la commission de concertation ne souhaite pas revenir sur le programme et la volumétrie de ceux-ci pour rester cohérente avec la décision de gouvernement du 11/10/2018 ;

Considérant que les plans des communs du rez-de-chaussée sont identiques à ceux délivrés par le gouvernement (PU-36985) ; que les couloirs d'accès au logement sont par endroit inférieurs à 120cm (116cm) comme en situation délivrée ; que ceci déroge légèrement à l'article 9 du Titre IV du RRU ; Considérant que le plan des communs, aux sous-sols, déroge aux articles 9 et 10 du Titre IV du RRU ; que ceci était déjà le cas au sein des plans délivrés par le gouvernement (PU-36985) bien qu'ils prévoyaient l'accès continu au parking, au local poubelle et à une cave PMR mais pas aux locaux compteurs, ce qui regrettable mais a déjà été accepté une fois par le gouvernement ; que la commission de concertation ne souhaite pas revenir sur ces éléments ;

Considérant qu'en ajoutant 1 logement, le projet se met en dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU

(nombre d'emplacement de parcage à prévoir pour le logement) vu qu'il propose 13 parkings pour 14 logements ; que le nombre d'emplacement proposé paraît néanmoins raisonnable et suffisant vu le programme de l'immeuble, vu la présence de deux locaux vélos/poussettes ; que la dérogation est aussi très légère vu qu'on ne parle que d'un emplacement manquant pour remplir les exigences du RRU ;

Considérant que par rapport au PU-36985, le demandeur suggère des modifications en façade avant : suppression des garde-corps en acier thermolaqué (gris anthracite) et modification des divisions des châssis pour avoir la partie ouvrante à hauteur de garde-corps, modification de la porte du garage de grille métallique à double ouvrants vers porte sectionnelle grise anthracite, matériau du bow-window non spécifié au lieu de pierre bleue, bardage situé entre certains châssis du bow-window en panneau « Equitone » imitation bois (brun foncé), ce qui est à priori une erreur ;

Considérant que l'architecte responsable du dossier explique en séance de commission de concertation que la façade du bow-window sera réalisé principalement en panneau « Equitone » au lieu de pierre bleue pour des raisons techniques ; que le bardage bois sera remplacé par des panneaux imitation bois pour les mêmes raisons ;

Considérant qu'en commission de concertation, il a été observé que les châssis de porte diffèrent des plans de situation projetée ; que les châssis sont tous déjà placés en façade avant ; que toutes ces modifications, bien que regrettables, peuvent être acceptées hors ZICHEE ; qu'il y a dès lors lieu de spécifier le matériau principal du bow-window comme indiqué en commission de concertation et de corriger le dessin des châssis de porte du rez-de-chaussée ; que les matériaux du bow-window doivent toutefois être conformes aux exigences du SIAMU ;

Considérant que la façade arrière est modifiée, au rez-de-chaussée, par rapport au PU-36985 (ajout de l'annexe et d'un châssis lié à celle-ci, de même hauteur que ceux octroyés, élargissement du 1<sup>er</sup> châssis à droite de cette annexe pour donner plus d'éclairage naturel et une vue dégagée sur le jardin au studio, suppression du bardage bois appliqué à certains endroits pour animer la façade) ;

Considérant que ces modifications ne génèrent aucune dérogation et n'ont aucun impact pour les voisins ; que la façade arrière reste homogène et dans l'esprit de ce qui a été octroyé précédemment ; que le matériau de finition n'est pas indiqué sur l'élévation ; qu'il y a dès lors lieu d'indiquer le matériau de façade arrière en élévation dans les plans en reprenant le matériau initialement octroyé (enduit gris foncé) ;

Considérant que Bruxelles environnement précise qu'un permis d'environnement n'a pas encore été introduit pour les 13 emplacements de parking ; qu'il y a dès lors lieu d'introduire celui-ci ;

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 :

- prévoir, au rez-de-chaussée, 60 cm de terre sur au moins  $\frac{3}{4}$  de la surface du jardin et prévoir une pente entre cette hauteur de terre et les terrasses arrières sur le  $\frac{1}{4}$  restant ;
- réaliser la séparation de jardin par une haie vive

- représenter en plans les locaux techniques à prévoir en toiture tels qu'ils seront exécutés ;
- au rez-de-chaussée, pour le logement 3 chambres projeté, agrandir le séjour sur la chambre accolée à celui-ci pour une surface minimum de séjour de 32m2 (prévoir la modification des baies arrières de ce logement conformément au Titre II du RRU en parallèle à ceci)
- spécifier le matériau principal du bow-window panneaux « Equitone » imitation pierre + le matériau secondaire (imitation bois)
- corriger le dessin des châssis de porte du rez-de-chaussée tel qu'exécuté
- indiquer le matériau de façade arrière en élévation dans les plans en reprenant le matériau initialement octroyé (enduit gris foncé)

Article 2

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

- les matériaux en façade doivent répondre aux exigences du SIAMU
- introduire un permis d'environnement relatif aux 13 emplacements de parking

*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. 13 – maintien d'une surface perméable*

*Titre IV, art. 9 – largeur des couloirs*

*Titre IV, art.10 – portes intérieures*

*Titre VIII, art.6 – nombre d'emplacement de parage à prévoir pour le logement*

*sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

