

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 20/02/2024

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)

ZONE AU PRAS

- En zone d'habitation

ENQUETE PUBLIQUE

du 30/01/2024 au 13/02/2024 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

- 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)

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 pour 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 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 déroge, 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** ont 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 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 boxes 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 boxes 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 4^e 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'insert ;

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 100m2 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

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

