

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38582

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 21/11/2023

4. Dossier PU-38582 - jb

DEMANDEUR

Monsieur Nagy MAHDAOUI

LIEU

RUE DU KORENBEEK 101

OBJET

régulariser la transformation d'un immeuble de rapport (2 logement) en maison unifamiliale, de l'extension de l'annexe au rez-de-chaussée et de la création d'un balcon au 1er étage, de la modification des châssis à l'avant ainsi que l'extension du bien sur les combles par la création de lucarnes (une à l'avant, une à l'arrière)

ZONE AU PRAS

- En zone d'habitation

ENQUETE PUBLIQUE

du 31/10/2023 au 14/11/2023 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- 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 Nagy MAHDAOUI pour régulariser la transformation d'un immeuble de rapport (2 logement) en maison unifamiliale, de l'extension de l'annexe au rez-de-chaussée et de la création d'un balcon au 1er étage, de la modification des châssis à l'avant ainsi que l'extension du bien sur les combles par la création de lucarnes (une à l'avant, une à l'arrière), **Rue du Korenbeek 101** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 31/10/2023 au 14/11/2023** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- 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 – éclaircissement naturel) ;

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

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent une maison unifamiliale ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu le permis PU-26841, délivré en date du 9/7/1956, pour la création d'une annexe ;

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

Considérant que la situation légale reprend un immeuble R+1+T comprenant 2 logements : 1 au rez-de-chaussée et 1 à l'étage ;

Considérant que la demande vise à régulariser la profondeur du rez-de-chaussée ; que celle-ci déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en dépassant le plus profond de 15 cm et de +/- 1m le moins profond ; que ce dépassement est donc mineur ; qu'il ne crée pas d'impact urbanistique pour les voisins ; que la profondeur du rez-de-chaussée à régulariser est donc acceptable ;

Considérant que la hauteur de l'annexe au 1^{er} étage a une cote supérieure de +/- 37 cm par rapport à la situation légale, le PU-26841 ; que la hauteur à régulariser dépasse le voisin le plus haut, ce qui déroge à l'article 6 du Titre I du RRU ;

Considérant toutefois que la hauteur à régulariser de cette annexe date à priori de l'époque de la construction de l'annexe, fin des années 50 ; que la différence de hauteur par rapport à la situation légale n'est pas importante et ne constitue pas d'impact urbanistique plus conséquent pour le moins haut ; que la hauteur de l'annexe du 1^{er} étage est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet prévoit la régularisation d'une terrasse au 1^{er} étage ; que son garde-corps, fort imposant, dépasse de plus de 3 mètres la référence la moins haute (le n°103) vu que celle-ci n'est pas bâtie à cette profondeur ; que le projet déroge à l'article 6 du Titre I du RRU pour ceci ; que cette terrasse engendre des vues directes vers le n°103 ; que le projet dispose d'un grand jardin ; que la terrasse n'est dès lors pas justifiée ; qu'il y a dès lors lieu de supprimer la terrasse du 1^{er} étage et de remonter la baie pour supprimer l'accès à la toiture ;

Considérant que le projet prévoit 2 lucarnes en situation projetée pour aménager la toiture ; que la lucarne arrière est de taille réduite et acceptable ; que la lucarne avant de part sa taille ne s'intègre pas à la façade de cette petite maison qu'elle impacte négativement ; qu'elle dépasse légèrement les 2/3 de la largeur de la façade et déroge à l'article 6 (lucarne) du Titre I du RRU ;

Considérant qu'une proposition plus qualitative peut être néanmoins proposée pour offrir une grande chambre dans les combles comme demandé par le demandeur en commission de concertation ; qu'il serait envisageable de créer soit 2 lucarnes de largeurs équivalentes aux fenêtres du 1^{er} étage ou sur proposition de la commission de concertation de réaliser une mansarde avec 2 petites lucarnes intégrées à cette mansarde ;

Considérant que le projet prévoit la régularisation de la transformation de cet immeuble de 2 logements vers une maison unifamiliale et en parallèle, l'aménagement des combles en logement ;

Considérant que l'aménagement des combles est acceptable à condition de tenir compte de ce qui a été dit plus haut car cela permet d'augmenter l'habitabilité d'un logement unifamiliale et de faire de ce logement un logement adapté aux familles, ce qui rejoint les politiques communales et régionales de maintien et de création de logements 3 ch et plus ;

Considérant quant au reste de l'aménagement intérieur de cet immeuble, qu'il répond au Titre II du RRU sauf au rez-de-chaussée où la chambre est éclairée en double jour, ce qui déroge à l'article 10 du Titre II du RRU ; que l'aménagement du rez-de-chaussée n'est donc pas acceptable et est dès lors à améliorer ;

Considérant que le projet prévoit la régularisation de la modification de la façade avant ; que l'aspect général tend au respect de ce qui a été autorisé au départ dans le PU-17226 et date de la construction ; que la commission de concertation n'a pas de remarques par rapport à cela ; que les châssis ont néanmoins été changés récemment ; qu'ils sont en PVC imitation bois ; que l'immeuble est hors ZICHEE ; que ce type de châssis est dès lors acceptable ;

Considérant que le châssis du rez-de-chaussée comporte un caisson de volet ; que celui-ci est bien intégré ;

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

d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- supprimer la terrasse du 1^{er} étage et de remonter la baie pour supprimer l'accès à la toiture
- en façade avant remplacer la grande lucarne soit par 2 lucarnes de largeurs équivalentes aux fenêtres du 1^{er} étage ou sur proposition de la commission de concertation de réaliser une mansarde avec 2 petites lucarnes toujours de largeurs équivalentes aux fenêtres du 1^{er} étage et intégrées à cette mansarde
- améliorer l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée en inversant par exemple la chambre et le dressing

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. 6 – hauteur

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Absent

ADMINISTRATION COMMUNALE



