

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38777

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 24/06/2025

4. Dossier PU-38777 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Madame Fatiha R'Zini Ahmidach
<u>LIEU</u>	RUE DU KORENBEEK 159
<u>OBJET</u>	régulariser la division d'une maison unifamiliale en 2 logements, l'extension du volume bâti aux RDC/+1, la construction d'une lucarne arrière en toiture et la modification de la façade avant
<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 04/06/2025 au 18/06/2025 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- 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)

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, suivant l'art.126/1 du Cobat, par Madame Fatiha R'Zini Ahmidach, pour régulariser la division d'une maison unifamiliale en 2 logements, l'extension du volume bâti aux RDC/+1, la construction d'une lucarne arrière en toiture et la modification de la façade avant, modifiant la demande initiale, portant sur 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 initiale 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 initiale dérogeait, en outre, au(x) :

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 »*

Considérant que le demandeur a introduit des plans en date du 28/03/2025 ;

Considérant que selon 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 initiale est modifié en « régulariser la division d'une maison unifamiliale en 2 logements, l'extension du volume bâti aux RDC/+1, la construction d'une lucarne arrière en toiture et la modification de la façade avant »

Considérant que la nouvelle demande est soumise aux mesures particulières de publicité **du 04/06/2025 au 18/06/2025** et à l'avis de la commission de concertation 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.4 (hauteur), art.10 (éclairage naturel) ;

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors la 2^e enquête publique ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 26/05/2025 ;