

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} HINSENKAMP

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

/

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV01	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité l'annexe au 1er étage et le bâtiment arrière + créer un local vélo au rez-de-chaussée & aménager l'appartement du rez-de-chaussée
Adresse	Rue Sergent De Bruyne, n°54
PRAS	Zone d'habitation + ZICHEE

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune réaction.

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT
CONVOQUEES :**

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone restreinte ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité A ;

Vu que le bien se situe Rue Sergent De Bruyne au n° 54, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section B – n° 222 X 11 et est répertorié en tant que maison à vocation commerciale avec entrée particulière et sur la parcelle cadastrée Division 5 Section B – n° 222 P 9 et est répertorié en tant qu'atelier/entrepôt ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité l'annexe au 1er étage et le bâtiment arrière + créer un local vélo au rez-de-chaussée & aménager l'appartement du rez-de-chaussée** ;

Vu que la demande a été introduite le 09/05/2022, que le dossier a été déclaré complet le 15/03/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/08/2024 au 05/09/2024, et qu'aucune réaction n'a été introduite;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire
- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre I, Chapitre III, article 5 – implantation/gabarit
 - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage
 - dérogation au Titre I, Chapitre V, article 23 – toiture plate
 - dérogation au Titre I, Chapitre VI, Section 4, article 38 §3 – Collecte eaux pluviales et de ruissellement
 - dérogation au Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – division d'immeubles existants

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°42155 (PU 36160) – Construire un wc suspendu– permis octroyé le 11/03/1965

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la création d'une annexe en fond de parcelle (construite entre 1999 et 2004), la modification de toutes les fenêtre en façade avant et la modification de la descente d'eau pluviale en façade avant ;

Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent pas sur la situation légale du bien ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/11024), l'immeuble comprend abrite des travaux de transformation qui ont été effectués de manière illicite – transformation de la façade avant et ajout d'annexe à l'arrière ainsi qu'un référencement de 3 logements dans le bâtiment avant et une affectation inconnue dans le bâtiment arrière ;

Vu l'historique des chefs de ménage à cette adresse, en 1993, 16 personnes dont 2 chefs de ménage y résident ;

Vu l'historique des compteurs Sibelga, maximum 4 compteurs de gaz et 4 compteurs électricité sont en place depuis les années 1993 ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison à vocation commerciale composé de deux logements (donnée actualisée en 2021) dans le bâtiment avant et en fond de parcelle comme un atelier/entrepôt qui comporte 1 logement ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 3 ;

Considérant qu'en situation existante la répartition des fonctions se présente comme suit :

- | | |
|--------------------------------|---|
| • -01 Bâtiment avant | 2 Caves + Local à mazout + Local compteur |
| • 00 Bâtiment avant et arrière | Hall + Logement 01 – 1 chambre |
| • +01 Bâtiment avant | Logement 02 – studio |
| • +01 Bâtiment arrière | Logement 03 – Duplex 2 chambres |
| • +02 Bâtiment avant | Logement 04 – 1 chambre |
| • +02 Bâtiment arrière | Logement 03 – Duplex 2 chambres |

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

Considérant que les nouvelles constructions sont composées de derbigum noir ; que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire, surchauffent puis réchauffent l'air et renforce le phénomène d'îlot de chaleur urbains. Les matériaux clairs dits « frais » permettent eux de ralentir la formation d'îlots de chaleur et de réduire l'inconfort thermique extérieur des usagers ; qu'à défaut d'une végétalisation de toutes les toitures, il faudrait prévoir au moins un revêtement dont l'albédo est élevé ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre V, article 23 – toiture plate*, est d'application en ce que lorsqu'il y a des nouvelles toitures plates de plus de 20 m² celles-ci sont végétalisées ; que la nouvelle annexe en fond de parcelle au +1 fait environs 21m² ; qu'il y a lieu de végétaliser les toitures plates ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction dépasse les profils des immeubles voisins ;

Considérant que le passage et la terrasse de toit dépasse le profil mitoyen le moins élevé de 4,65m en hauteur et de 8,50m en profondeur ; que le placement d'une cloison pare-vues n'est pas pérenne ; que l'aménagement de cette terrasse devrait nécessiter rehausse de mitoyen – solution, par ailleurs, inenvisageable ; qu'il convient de les supprimer ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre III, article 5 – implantation/gabarit* ; en ce que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions garantissent l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public ; que le voisin de droite a eu le projet similaire de transformer la maison commerciale en quatre logements que pour l'obtention d'un tel projet la proposition doit tendre à soit supprimer la construction en fond de parcelle soit en réduisant la volumétrie du rez-de-chaussée et +1 et en l'affectant à l'extension du logement du rez-de-chaussée , en limitant le volume de raccord au strict minimum et maximiser une surface de pleine terre ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que les cuisines et les séjours du logement situé dans le bâtiment avant au +1 et +2 ne présentent pas les superficies minimales obligatoires ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher pour la salon et la chambre au rez-de-chaussée du logement 01, pour le salon du logement en fond de parcelle, pour la chambre au 2^{ème} étage ; qu'il y a lieu d'améliorer les surface nette éclairante afin de limiter la dérogation ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- dimensions de la terrasse du +01 et respect du code civil
- intimité relative entre unités compte tenu de la verrière transparente
- distance restreinte entre les fronts de bâtisse des 2 immeubles

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

- Appartement mono-orienté
- 3 logements sur 4 ne bénéficient pas d'un espace extérieur privatif ;
- L'accès au logement se fait directement dans l'espace séjour ;
- aménagement sommaire et non amélioré des logements existants
- aménagement succinct et peu adapté aux demandes de confort actuelles
- cloisonnement des espaces de vie et pièces différenciées, contraires à l'aménagement de type studio
- création de 4 entités dont 2 inférieures à 60m²
- les superficies des pièces de vie (séjour de m²) ne sont pas adaptées au nombre de chambres et au nombre d'occupants
- possibilités inexploitées d'améliorer l'aménagement initial des logements existants
- création d'une entité de 3 chambres alors que la configuration et les surfaces utiles ne permettent qu'un logement de 2 chambres
- Proposer une ouverture plus grande pour l'entrée du local vélo

Considérant que la création de nouveaux volumes fermés (loggias et lucarne) doit permettre d'améliorer l'habitabilité des logements existants ; qu'il y a lieu de tendre au respect des normes d'habitabilité du RRU ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 3 à 4 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 4 entités de logement ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – division d'immeubles existants** ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que le passage longitudinal du +01 ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas envisageable ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées pour la modification de toutes les fenêtre en façade avant pour du PVC sans cintrage et la modification de la descente d'eau pluviale en façade avant; que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient de revenir au matériau d'origine, à savoir le bois mouluré et cintré ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue*, en ce qu'une descente d'eau apparente a été placée au niveau du rez-de-chaussée entre 2009 et 2013 ;

Considérant que la distance de cet élément en saillie par rapport à l'alignement n'a pu être vérifiée ; que celle-ci ne peut excéder 0,12m ; qu'en outre, les eaux pluviales du versant avant ont été raccordées à l'égouttage public via une chambre de visite – ce qui est contraire à la volonté actuelle de privilégier la récupération et la gestion des eaux sur la parcelle ; qu'il y a lieu de la faire repiquer à l'intérieur du bâtiment au niveau du +1 ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ; que les modifications apportées ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti ;

Considérant qu'il a été fait application à *l'article 207§4 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication* ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2023.0544/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 04/06/2024 ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

AVIS DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M. BREYNE	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	