

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV01	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	mettre en conformité la modification de la toiture, l'aménagement d'un logement dans le bâtiment arrière et les transformations du bâtiment avant
Adresse	Rue Sergent De Bruyne 86
PRAS	Zone d'habitation, ZICHEE
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet d'une observation.

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

Le demandeur a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 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 (ZICHEE) 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 le bien se situe Rue Sergent De Bruyne au n° 86, maison mitoyenne R+03+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section B – n° 204M32 et est répertorié en tant que maison de commerce avec entrée particulière sans passage carrossable comportant 3 logements ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité la modification de la toiture, l'aménagement d'un logement dans le bâtiment arrière et les transformations du bâtiment avant ;

Vu que la demande a été introduite le 26/06/2023 et complétée les 10/11/2023, 09/04/2024 et 16/05/2024, que le dossier a été déclaré complet le 13/06/2024 ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 17/09/2024 au 01/10/2024, et qu'une réclamation n'a été introduite ayant pour motif principal de demander de faire respecter les réglementations urbanistiques pour ce projet ;

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

- 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 RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture
 - dérogation au RRU, Titre I, article 12 – aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral
 - dérogation au RRU, Titre I, article 13 – maintien d'une surface perméable
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

- dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage
- dérogation au RCU, Titre I, article 9 – matériaux et parements de façade
- dérogation au RCU, Titre I, article 11 – volets
- dérogation au RCU, Titre I, article 23 – toitures plates
- dérogation au RCU, Titre I, article 38 – collecte eaux pluviales et de ruissellement
- dérogation au RCU, Titre I, article 55 – aménagement des zones de cours et jardins
- dérogation au RCU, Titre I, article 56 – maintien d’une surface perméable en zone de cours et jardins
- dérogation au RCU, Titre III, article 14 – division d’immeubles existants

Vu l’avis du Service d’Incendie et d’Aide Médicale Urgente référencé CP.2024.0482/1 daté du 08/09/2024 ; que le rapport est défavorable ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 9782 (F10289-PU) – construire des annexes– permis octroyé le 01/03/1904
- n° 12321 (6450-PU) – modifier la façade (à rue) - permis octroyé le 29/09/1909
- n° 12994 (F13548-PU) – agrandir un atelier avec habitation à l’étage – permis octroyé le 10/05/1911
- n° 24065 (15749-PU) – transformation du 3^{ème} étage – permis octroyé le 09/11/1931
- n° 31427 (23347-PU) – transformation (aménagement magasin RDC)– permis octroyé le 23/10/1941
- n° 48346BIS (44024-PU) - cimentage + peinture façade avant – demande retirée en 2002

Considérant que les archives communales sont lacunaires et qu’elles ne renseignent pas sur le nombre et la répartition des logements au sein des bâtiments avant et arrière ;

Considérant que l’historique de population à cette adresse reprend 3 chefs de ménage en 1993 ; que cependant 2 des chefs de ménage portent le même nom de famille ;

Considérant que l’historique des compteurs Sibelga reprend 2 compteurs de gaz et 2 compteurs d’électricité en service en 1993 ; que 3 compteurs d’électricité et 2 compteurs de gaz supplémentaires ont été ajoutés entre 1998 et 2004 ;

Considérant que les renseignements cadastraux répertorie le bien comme une maison de commerce avec entrée particulière comportant 3 logements ; que la dernière modification du cadastre date de 2003 ;

Considérant qu’au regard de l’ensemble des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d’unités de logement indépendantes qui peut être considéré comme régulier est de 2 ; qu’un logement supplémentaire accessoire au commerce du rez-de-chaussée n’est pas exclu ;

Vu la mise en demeure (I 2021/3985-PU-TR/JDT) dressée en date du 18/10/2022 constatant que des travaux soumis à permis d’urbanisme ont été réalisés en infraction, à savoir :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

- La rehausse de la toiture de bâtiment arrière entre 2018 et 2019,
- La couverture de la cour après 1977 et son maintien,
- La modification de la façade à rue, notamment entre 2014 et 2017 ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Régulariser le couverture de cour ;
- Régulariser la rehausse de toiture du bâtiment arrière ;
- Régulariser les modifications de l'aspect de la façade à rue ;
- Aménager un quadruplex dans le bâtiment arrière ;

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 3 caves, local vélo, local poubelles, compteurs,
- +00 Partie avant : commerce
Partie arrière : logement 04 : cuisine, living, buanderie/réserve
- +01 Partie avant : logement 01 : app.1 chambre
Partie arrière : logement 04 : 1chambre + SDD
- +02 Partie avant : logement 02 : app. 1 chambre
Partie arrière : logement 04 : 1chambre + SDD
- +03 Partie avant : logement 03 : app. 1 chambre
Partie arrière : logement 04 : 1chambre

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot** est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée par rapport à la situation de droit ; que la parcelle est construite sur 93% de sa surface ; que le projet ne prévoit aucune amélioration des qualités végétales ou paysagères en intérieur d'îlot ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne** en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant que l'extension arrière réduit la cour à des dimensions exiguës et inadaptées ; qu'il y a lieu de dédensifier les constructions entre la bâtiment avant et le bâtiment arrière ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6 - hauteur d'une construction mitoyenne** en ce que le versant de toit du bâtiment arrière a été relevé afin d'en faire une toiture plate ; que le profil voisin le plus bas de droite est dépassé de plus de 3,00m ; que la profil voisin le plus haut de gauche est dépassé ; que des augmentations volumétriques ne sont pas tolérées en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12** ainsi qu'au **RCU, Titre I, article 55 - aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que l'aménagement projeté ne prévoit qu'une cour aux dimensions réduites ; qu'aucune zone de plantation n'est prévue ; qu'une densification des constructions en intérieur d'îlot n'est pas acceptable ; que le projet doit viser au développement de la flore en zone de cour et jardin ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 13** ainsi qu'au **RCU, Titre I, article 56 – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins** ; en ce que les zones de cours et jardins est entièrement construite et imperméabilisée ; que le projet ne propose aucune surface de pleine terre ; qu'il y a lieu de proposer une zone de cour et jardin dont au moins la moitié de la surface est perméable et plantée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 16** ainsi qu'au **RCU, Titre I, article 38 – Collecte eaux pluviales et de ruissellement** en ce que les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables ne sont ni récoltées et ni gérées de préférence sur la parcelle ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 23 – toiture plate** en ce que la toiture plate créée sur la bâtiment arrière est supérieure à 20 m² et n'est pas végétalisée ;

Considérant que l'entièreté de la parcelle est imperméabilisée ; que le projet se situe en zone d'aléa faible d'inondation ; qu'aucune gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle n'est prévu ; qu'il y a lieu de revoir le projet en vue de limiter le rejet d'eaux pluviales à l'égout ;

Considérant que les dérogations sont importantes et attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que la densité du bâti est trop importante ; que les extensions volumétriques supplémentaires sont conséquentes, elles ne s'intègrent pas à la configuration des lieux et densifient davantage ce cœur d'îlot déjà fortement bâti ; qu'il convient de revoir le projet en désimpermeabilisant la parcelle et en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale**, en ce que les cuisines aménagées aux étages présentent une superficie de 6.26 m² inférieure aux 8m² règlementaires ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel**, en ce que les surfaces éclairantes de toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; que les dimensions des baies en façade à rue datent de la construction du bâtiment et sont à maintenir ;

Considérant cependant qu'il convient d'agrandir toutes les baies en façade arrière du bâtiment avant et en façade avant du bâtiment arrière afin d'offrir un éclairage suffisant des pièces habitables ;

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

- aucun logement ne dispose d'un espace extérieur ;
- les espaces de rangement dans les logements sont inexistantes et les caves insuffisantes (3 caves pour 4 logements) ;
- l'espace de buanderie-réserve au rez-de-chaussée arrière est mal exploité ;
- les superficies des pièces de vie sont limitées (;
- l'éclairage naturel des pièces habitables est insuffisant ;
- les circulations au sein du bâti sont peu lisibles ni aisées ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

- le local vélos et le local poubelles au sous-sol sont restreints et peu accessibles (en sous-sol sans ascenseur) ;
- il n'y a pas de local d'entretien ;
- le quadruplex aménagé dans le bâtiment arrière n'est pas autorisé par la SIAMU ;
- la salle de douche au niveau des pièces de vie au rez-de-chaussée ne se justifie pas ;
- l'accès aux sanitaires des logements aux étages est éloigné de la chambre ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre III, article 14 – division d'immeubles existants* en ce que la modification du nombre de logements mène à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant que la transformation d'arrière-bâtiment doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestres et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- L'arrière-bâtiment doit présenter une valeur patrimoniale et/ou un intérêt architectural justifiant son maintien ;
- La rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle des qualités de l'intérieur de l'îlot (cf. prescription générale 0.6 du PRAS) ;
- L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité et/ou des alternatives de mobilité douce sont proposées.
- Respecter les normes d'habitabilité pour tous les logements ;
- Prévoir la possibilité de disposer d'un espace extérieur privatif (jardin, cour ou terrasse) non dépendant de servitude ;
- Plafonner l'aménagement de studios et appartements 1 chambre (<60m²) à maximum 25% de la superficie habitable de l'immeuble ;
- Répondre aux exigences du SIAMU ;
- Respecter l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;
- Faire figurer sur plans l'aménagement paysager (arbres à hautes tiges, zone gazonnée, arbustes, ...).

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement ; 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 ; qu'il convient d'aménager des espaces communs plus spacieux ; qu'il y a lieu de tendre au respect des normes d'habitabilité définies au Titre II du RRU ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2* du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que les menuiseries en bois des étages ont été remplacées sans respect du matériau et coloris (PVC blanc) ; que la baie commerciale du rez-de-chaussée a été agrandie par la suppression de l'allège en pierre bleue, la création d'une porte d'entrée, le changement du châssis sans respect de la courbure du vitrage d'origine et le

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

placement d'un caisson à volet déroulant en PVC blanc ; que la porte d'entrée des logements a été avancée à l'alignement ;

Considérant que les baies aux étages sont conservées ; que le principe d'imposte et les divisions des châssis sont maintenus ; que les matériaux choisis ne sont pas durables et doivent être revus (bois) et harmonisés ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, en ce que l'aspect des parements et des menuiseries extérieures ne s'harmonisent pas entre eux ni avec ceux du voisinage ; qu'il y a lieu de proposer des matériaux et coloris qui s'intègrent plus harmonieusement dans le cadre bâti environnant ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 9 – Matériaux et parements de façade*, en ce que les matériaux choisis n'assurent pas une bonne qualité esthétique et ne garantissent pas le caractère durable du cadre bâti ; qu'ils convient de choisir et mettre en œuvre des matériaux de qualité qui préservent les qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 11 – volets* ; en ce que le volet du rez commercial ne respecte pas les caractéristiques architecturales de la façade et ne s'intègre pas au cadre bâti environnant ; qu'il y a lieu de modifier ce volet en vue de respecter l'esthétique de la façade et être le plus discret possible ;

Considérant que l'aspect projeté de la façade au niveau du rez-de-chaussée est en totale rupture avec les qualités architecturales des étages à l'origine ; qu'il y a lieu de restaurer un seuil/allège en pierre bleue pour la vitrine commerciale et proposer un châssis et porte d'entrée en bois, en harmonie avec les menuiseries des étages ;

Considérant que la pose d'un enduit de parement ne peut se concevoir que si elle ne supprime pas tous les éléments de composition de la façade ; qu'il y a lieu de privilégier un(des) revêtement(s) de façade plus qualitatif(s), un traitement plus rythmé et moins uniforme ; de souligner des éléments de composition (retrait, avancée, appareillage, encadrement, ...) qui mettent en valeur les caractéristiques de ces anciennes façades ; que les encadrements de baie doivent être réparés à l'identique ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis les espaces publics en ZICHEE* en ce 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 et assurer leur pérennité à long terme ; qu'il y a lieu de requalifier entièrement la façade à rue ;

Considérant que le projet doit être intégralement revu et que celui-ci doit répondre de manière satisfaisante aux remarques émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2024.0482/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 08/09/2024 ;

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 10 octobre 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} DELCOURT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	/	