

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> HINSENKAMP

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M. AIAD

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV01</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Transformer une maison unifamiliale en immeuble de rapport
Adresse	Avenue Raymond Vander Bruggen, n°88
PRAS	Zone mixte

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 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 :**

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé en zone mixte 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 le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (en 1905) ;

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

Vu que le bien se situe Avenue Raymond Vander Bruggen au n° 88, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n° 562E8 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **transformer une maison unifamiliale en immeuble de rapport** ;

Vu que la demande a été introduite le 18/08/2023, que le dossier a été déclaré complet le 25/03/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/04/2024 au 10/05/2024, et qu'aucune réclamation 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

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 3.5.1° 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
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
  - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage

Vu les archives communales à cette adresse :

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

- n°10339 (PU 4399) – Construire une maison – permis octroyé le 30/05/1905
- n°41859 (PU 34393) – Transformer la façade – permis octroyé le 25/06/1964

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la création d'annexe arrière et d'une lucarne arrière entre 2009 et 2012 , pour le changement des menuiseries de bois en PVC ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'une maison unifamiliale ; que les archives ne renseignent que la volumétrie mais pas la répartition des fonctions ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (Archive) ; que la demande projetée envisage 4 logements ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Transformer une maison unifamiliale en 4 logements
- Mettre en conformité l'annexe sur toute la profondeur du rez-de-chaussée et la lucarne inférieure en façade arrière
- Ajouter une annexe au +2 surplomber d'une terrasse sur le toit
- Placer en partie supérieur de toiture arrière une seconde lucarne et une terrasse
- Le changement de menuiserie de bois en PVC et l'ouverture de la fenêtre au rez-de-chaussée

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

- -01            5 Caves + Local poubelle + Compteurs + Local vélo poussette
- 00            Logement 01 – 1 Chambre + terrasse
- Entresol      Logement 02 – 2 Chambres
- +01           Logement 02 – 2 Chambres + Balcon
- +02           Logement 03 – Studio + Terrasse
- +03           Logement 04 – Duplex 2 Chambres
- Combles      Logement 04 – Duplex 2 Chambres + Terrasse

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant que la densité du bâti est considérablement augmentée – la parcelle étant construite sur son entièreté ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces de pleine terre sont fortement diminuées

Considérant que l'utilisation d'une plate-forme de toit au +2 et +4 peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que sa position dominante et en surplomb impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation élevé ; qu'elle est presque 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 ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ;

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 ;

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 la terrasse au dernier étage ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas envisageable ;

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

Considérant que l'extension arrière du rez-de-chaussée dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ; que cette construction réduit la cour à des dimensions exiguës et inadaptées ; que la dérogation est inenvisageable et qu'il y a lieu de réduire la profondeur ;

Considérant que l'extension arrière au +01 surmontée d'une terrasse au +02 dépasse la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ; dépasse de plus de 3m le profil arrière voisin le moins profond de 4,70m, et dépasse le profil arrière voisin le plus profond de 4,49m ; et la hauteur du plus haut de 3,61m et le moins haut de 6,07m ; que des augmentations volumétriques aussi importante ne sont pas tolérées en intérieur d'îlot ; que celle-ci préjudicent la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; qu'elles ne peuvent être tolérées ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la toiture est réhaussé de 15cm afin de l'isoler par l'extérieur ; que les profils voisins sont dépassés, la toiture étant déjà la plus haute en situation de droit ; qu'il y a lieu d'apporter des précisions dans la note explicative et en plan sur les détails constructif de cette isolation ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture**, en ce que l'extension en toiture de type lucarne dépasse les versants de toiture des 2 profils voisins ;

Considérant que la première lucarne en partie basse de toiture n'observe pas un retrait par rapport au plan de la façade et à la corniche ; qu'il convient de proposer un retrait de 50cm par rapport au plan de la façade arrière ;

Considérant que la première lucarne est surmontée d'une seconde lucarne en partie supérieur de toiture avec une terrasse ; que celle-ci est invisageable, préjudiciable de la luminosité et aussi que sa position dominante et en surplomb impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que la chambre du logement 01 au rez de chaussée et les chambres du logement 02 entresol et +01 ne présentent pas les superficies minimales obligatoires ; en ce que la chambre principale d'un des deux logements n'atteint pas les 14m<sup>2</sup> ; que ces dérogations ne peuvent être acceptées ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que le salon du logement 02 entresol / +01 n'atteint pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher ; qu'il y a lieu de préserver la transversalité des pièces afin de profiter d'une luminosité avant et arrière ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 16, local à ordures ménagères**, en ce que le local poubelle commun est exigü pour 4 logements ; qu'il y a lieu de prévoir un local ventilé permettant le stockage provisoire des ordures ménagères dans des conteneurs de tri sélectif dont le volume correspond aux besoins des habitants et permettant une manutention aisée jusqu'en voirie ;

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

- dimensions restreintes des espaces communs dont les caves
- respect du code civil pour la terrasse en toiture
- L'accès au logement se fait directement dans l'espace séjour ;
- aménagement sommaire et non amélioré des logements existants
- cloisonnement des espaces de vie qui ne privilégie pas la transversalité et des espaces ouverts en lien avec l'extérieur
- dimensions étriquées de la cour à ciel ouvert

Considérant que la création de nouveaux volumes fermés (annexes 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 1 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 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

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 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 15 §1 – Local vélo/Poussette* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant abouti à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé ; que celui-ci doit être d'accès aisé depuis la voie publique ce qui n'est pas le cas en situation projetée ;

Considérant que la subdivision d'une maison unifamiliale en plusieurs unités de logements 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 Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que la maison peut être divisée en deux logement car la superficie habitable est inférieure à 275m<sup>2</sup> ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- Maintenir au moins 1 grand logement de plusieurs chambres (minimum 3), qui a la jouissance privative de l'espace extérieur au rez-de-chaussée (si le bien en offre la possibilité) ;
- Limiter les petits logements (studio et appartement 1 chambre inférieure à 60m<sup>2</sup>) à une seule unité
- Les normes d'habitabilité (Titre II du RRU) sont respectées pour toutes les entités de logement ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées par le changement des menuiseries de bois en pvc blanc et de l'ouverture de la baie au rez-de-chaussée; 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 d'harmoniser de revenir en situation de droit pour la fenêtre du rez-de-chaussée et de proposer des menuiserie en bois mouluré ;

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 9 – Matériaux et parements de façade*, Le bâtiment principal est réalisé avec des matériaux choisis et mis en œuvre en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage ; que le PVC n'en fait pas partie ;

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 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2024.0266/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 31/03/2024 ;

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 16 mai 2024**

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

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> HINSENKAMP	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M. AIAD	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	