

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 novembre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	régulariser la fermeture de cour et les extensions volumétriques des bâtiments avant et arrière (PV 2019/2197) et mettre en conformité les aménagements intérieurs de 4 unités de logements
Adresse	Avenue Raymond Vander Bruggen72
PRAS	Zone mixte
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 novembre 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 observation ni demande à être entendu

**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 07 novembre 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, 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° 72, maison mitoyenne à front de rue de gabarit R+02+toiture mansardée, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n° 562G8 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 3 logements et un bâtiment arrière de gabarit R+01+TV non répertorié ;

Vu que la demande vise à régulariser la fermeture de cour et les transformations volumétriques réalisées sur les bâtiments avant et arrière (PV 2019/2197) et mettre en conformité les aménagements intérieurs de 4 unités de logements ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 02/11/2024 au 16/11/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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 RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne
 - 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

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2012.0269/5 daté du 01/10/2024 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 17582 (PU 6822) –Construire un atelier– permis octroyé le 28/07/1924,
- n° 22976 (PU 14621) –Agrandissement– permis octroyé le 01/09/1930,
- n° 23834 (PU 15583) –Construire une maison– permis octroyé le 17/08/1931,
- n° 24219 (PU 15946) –Construire des annexes– permis octroyé le 29/01/1932 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 novembre 2024

que les plans de ces archives manquent aux dossiers et ne renseignent pas précisément sur la situation légale du bien ni sur l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU2018/5935) du 03/08/2018, la parcelle comporte un bâtiment à front de rue comprenant un atelier-garage au rez-de-chaussée et 3 unités de logements aux étages ainsi qu'un bâtiment arrière comprenant le même garage-atelier au rez-de-chaussée et 1 unité de logement à l'étage ;

Vu l'historique des compteurs Sibelga, 5 compteurs d'électricité sont en place depuis 1995 ; dont 1 pour l'atelier, 1 pour le bâtiment arrière et 3 pour les étages du bâtiment avant ;

Vu l'historique de population à cette adresse, 4 chefs de ménages sont recensés dans le bien au 01/12/1993 ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logements qui peut être considéré comme régulier est de 4 ; que la demande ne modifie pas le nombre de logements ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I-2019/2197) dressé en date du 16/07/2019 constatant les éléments infractionnels suivants :

- la transformation avec augmentation de volume du bâtiment arrière,
- la fermeture de la cour séparant le bâtiment avant du bâtiment arrière,
- la rehausse du versant arrière du bâtiment à front de rue ;

Considérant que la situation existante ne correspond pas à la situation de droit en ce que :

- la cour séparant le bâtiment avant du bâtiment arrière précédemment couverte par un auvent a été entièrement fermée et construite entre 1996 et 2004,
- l'ensemble de la toiture du bâtiment avant a été rehaussée et le versant arrière transformé en toiture plate entre 2014 et 2016,
- la bâtiment arrière a été rehaussé, la toiture à versants transformée en toiture asymétrique (maintien du versant vers la rue et création d'une toiture plate vers l'intérieur d'ilot) et un terrasse a été aménagée en intérieur d'ilot entre 2019 et 2021,
- la porte d'entrée des logements et les boîte aux lettres, ainsi que l'aspect du garde-corps du balcon du 2^{ème} étage ont été modifiées entre 2014 et 2017,
- la porte d'accès à l'atelier a été remplacée entre 2019 et 2021 ;

Considérant que la demande envisage de régulariser la situation existante de fait ;

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

- +00 activité d'entrepôt
- +01 bâtiment avant : logement 01 : appartement 1 chambre
bâtiment arrière : logement 04 : appartement 1 chambre avec terrasse
- +02 bâtiment avant : logement 02 : appartement 1 chambre ou studio
bâtiment arrière : logement 04 : mezzanine
- +03 bâtiment avant : logement 03 : duplex 2 chambres
- +04 bâtiment avant : logement 03 : duplex 2 chambres

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 novembre 2024

Considérant que la *prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot* 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 ; que la parcelle étant construite sur son entièreté, la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée et que les surfaces de pleine terre sont inexistantes ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse arrière au 1^{er} étage peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen ; 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 6 - hauteur d'une construction mitoyenne* en ce que le versant de toit arrière du bâtiment avant a été relevé afin d'en faire une toiture plate ; que le profil voisin de droite est dépassé de 3.15 m ; que cette rehausse impacte de manière limitée la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne* en ce que les constructions en arrière de parcelle dépassent la profondeur de $\frac{3}{4}$ de la parcelle ainsi que les profils des immeubles voisins ; que la toiture plate du bâtiment arrière dépasse notamment la hauteur des constructions voisines de plus de 6m ; que les augmentations volumétriques en situation de fait préjudicent la luminosité des constructions mitoyennes et participent à une densification du bâti existant ; que ces dérogations sont trop importantes et ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12 - aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la zone de cour et jardin est totalement supprimée par la construction passée d'un volume supplémentaire ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13 - maintien d'une surface perméable*, en ce que la parcelle est entièrement imperméabilisée et construite ; que le projet ne propose aucun surface perméable ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 23 – toiture plate* en ce qu'aucune des toitures plates créées n'est végétalisée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 16 - collecte des eaux pluviales* et au *RCU, Titre I, article 38 – Collecte eaux pluviales et de ruissellement* , en ce que les eaux de ruissellement ne sont pas récoltées ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale*, en ce que la chambre du logement au 1^{er} étage présente une surface plancher inférieure à 14m², la cuisine aménagée au 2^{ème} étage présente une superficie de 6 m² au lieu de 8m² ; qu'il convient de revoir les aménagements intérieurs de ces logements afin de proposer des surfaces suffisantes ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4 - hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles doit être de 2,30

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 novembre 2024

mètres et porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher ; que la chambre avant du duplex des étages supérieurs ne peut être considérée comme une pièce habitable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 9 - cuisine*, en ce que le coin cuisine du studio ne figure pas sur les documents ; qu'il y a lieu, au minimum d'indiquer le plan de cuisson, le frigo et le point d'eau ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10 - éclairement naturel*, en ce que toutes les pièces habitables ne disposent pas de surfaces éclairantes de minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; que pour les pièces à rue des logements des étages inférieurs, la dimension des baies date de la construction du bâtiment et que celles-ci sont à maintenir ;

Considérant cependant que la salle à manger du logement arrière présente une surface éclairante de 4,5m² au lieu de 7,5m² ; que la chambre du logement arrière présente une surface éclairante de 1,8m² au lieu de 3,5m² ; que la chambre arrière sous combles du bâtiment avant présente une surface éclairante de 1,1 m² au lieu de 3,35m² ; que ces dérogations ne datent pas de la construction du bâtiment mais sont liées aux travaux réalisés de manière infractionnelle depuis 2014 ; que ces dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 16 – ordures ménagères, article 17 – local vélos et poussettes et article 18 – local entretien*, en ce que le projet ne prévoit aucun local commun ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, en ce que :

- L'activité du rez-de-chaussée n'est pas précisée sur plan ; qu'en séance, le demandeur a déclaré que l'espace était loué à des tiers ; que l'utilisation des lieux n'est pas confirmée
- Aucun sanitaire n'est prévu pour l'activité au rez-de-chaussée
- Les logements ne disposent pas de locaux communs (vélos, poubelles)
- Les caves ne sont pas attribuées
- Les logements du bâtiment avant ne disposent pas d'un espace extérieur privatif
- L'aménagement du logement du 1^{er} étage n'est pas claire et correspond plus à un appartement 1 chambre qu'à un studio
- Au vu des remarques précédentes (chambres sous-combles et « studio » du 1^{er} étage), la typologie des logements proposée n'est pas diversifiée (4 logements 1 chambre ou assimilés)
- La terrasse en intérieur d'ilot est orientée plein nord et encaissée parmi les constructions avoisinantes ; que cette configuration n'est pas envisageable ;

Considérant que les dérogations sont importantes et attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que la densité du bâti est trop importante eu égard à la typologie architecturale et à la configuration des lieux ; que les extensions volumétriques supplémentaires sont conséquentes et densifient davantage ce cœur d'ilot déjà fortement bâti ; qu'il convient de revoir le projet en proposant une volumétrie diminuée s'intégrant à la configuration environnante ainsi que des aménagements des abords plus qualitatifs qui participent à l'augmentation des qualités végétales et paysagères en intérieur d'ilot ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 novembre 2024

Considérant que le projet maintient le nombre d'entités de logement mais que l'aménagement projeté n'améliore pas l'habitabilité des logements existants ; que les dérogations et manquements attestent d'une densification des parties habitées de l'immeuble ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ; qu'une diminution du nombre de logement en vue de supprimer les dérogations au Titre II du RRU doit être étudiée ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transports en commun ; que le projet ne prévoit aucun emplacement de parking ni aucune alternative à la mobilité douce (vélos) malgré les 4 unités de logement ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce que la construction est en totale rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que le projet modifie de façon radicale le profil des toitures ; 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 les caractéristiques de la nouvelle construction en adéquation avec le langage architectural du voisinage ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage* et *article 9 – Matériaux et parements de façade*, en ce que l'aspect des parements et les menuiseries extérieures ne s'harmonisent pas entre eux ; qu'il y a lieu d'harmoniser les matériaux et coloris des menuiseries et de restaurer l'aspect d'origine du garde-corps du balcon du 2^{ème} étage ; que les matériaux choisis doivent être mis en œuvre en assurant une bonne qualité esthétique ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 20 – boîtes aux lettres* ; en ce que le reportage photographique montre des boîtes aux lettres suspendues à un cloison fermant la baie du rez-de-chaussée à côté de la porte d'entrée ; qu'il convient d'intégrer toutes les boîtes aux lettres à la façade ;

Considérant qu'il y a lieu de se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2012.0269/5– du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 01/10/2024 ;

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 07 novembre 2024

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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