

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

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

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

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

M<sup>me</sup> BOGAERTS

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAHEY

**DOSSIER**

<b>PV02</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	<b>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</b>
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<sup>ème</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> étage présente une surface plancher inférieure à 14m<sup>2</sup>, la cuisine aménagée au 2<sup>ème</sup> étage présente une superficie de 6 m<sup>2</sup> au lieu de 8m<sup>2</sup> ; 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<sup>ème</sup> 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 4,5m<sup>2</sup> au lieu de 7,5m<sup>2</sup> ; que la chambre du logement arrière présente une surface éclairante de 1,8m<sup>2</sup> au lieu de 3,5m<sup>2</sup> ; que la chambre arrière sous combles du bâtiment avant présente une surface éclairante de 1,1 m<sup>2</sup> au lieu de 3,35m<sup>2</sup> ; 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> étage), la typologie des logements proposée n'est pas diversifiée (4 logements 1 chambre ou assimilés)
- La terrasse en intérieur d'îlot 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'îlot 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'îlot ;

**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<sup>ème</sup> 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 <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DELCOURT	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	