

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 novembre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

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

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par un copropriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité la transformation d'une maison en maison de rapport
Adresse	Rue Emile Hellebaut, 1
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 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 et/ou 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 21 novembre 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien sis Rue Émile Hellebaut au n° 1 (faisant angle avec la Rue Buffon) se compose d'une maison mitoyenne R+01+TM, implantée sur une parcelle de 93m², cadastrée 2^{ème} Division – Section A – n° 134 g 3 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la transformation d'une maison en maison de rapport** ;

Vu que la demande a été introduite le 05/06/2024, que le dossier a été déclaré complet le 16/09/2024 ;

Vu que la demande est 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 à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage
 - dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/11/2024 au 16/11/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 27191 (PU 20459) – construire une maison – permis octroyé le 25/06/1935
- n° 32408 (PU 25576) – transformation – permis octroyé le 24/12/1946

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'extensions en zone de cour, pour l'aspect de la façade à rue ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 novembre 2024

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 (RU 2019/9665) ;

Vu l'historique des compteurs Sibelga, le nombre de compteurs gaz pouvant être certifiés en service en 1993 est de 2 ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce qui comporte 2 unités de logement distinctes, qui présente une surface bâtie au sol de 83m² pour une surface de parcelle de 92m² ;

Considérant que le projet vise à mettre en conformité les travaux réalisés sans autorisation :

- construction d'extension en zone de cour – couverture totale aux +00 et +01 (avant 2002), partielle au +02 avec terrasse de toit (en 2002) ;
- augmentation du nombre d'unités de logement de 2 à 3 (en 2003) ;
- aménagement d'un logement au +00 en lieu et place d'un commerce et d'un garage ;
- remplacement de toutes les boiseries extérieures par du PVC ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose au rez-de-chaussée d'un commerce avec pièces habitables accessoires, d'une cour de +/- 6m² et d'un garage ; au 1^{er} étage et au 2^{ème} étage sous versants, d'un logement de 2 chambres avec balcon et wc extérieur en façade arrière ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage l'aménagement suivant :

- -01 caves (4), emplacements compteurs, local vélos/poussettes
- +00 logement de 2 chambres
- +01 logements de 2 chambres
- +02 logements de 2 chambres avec terrasse de toit

Considérant que la **prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée (parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; que l'utilisation de la plate-forme de toit impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot et ne préserve pas l'intimité du voisinage ;

Considérant que, par ailleurs, 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 de toit du +02 ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne commune avec le n° 3 ; que cette configuration n'est pas envisageable ;

Considérant que la demande ne déroge pas au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ne s'applique pas pour les parcelles d'angle et que la construction ne dépasse pas la profondeur de la construction voisine la plus profonde, et ne dépasse pas de plus de 3,00m (2,90m) la profondeur de la construction voisine la moins profonde ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 novembre 2024

Considérant que vu le cadre bâti et la configuration des lieux, hormis la terrasse de toiture, les extensions en zone de cour ne sont pas préjudiciables aux parcelles voisines ; qu'elles ne préjudicient pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; qu'aucune opposition à la configuration existante de fait (2003) n'a été émise par le voisinage ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que, pour la nouvelle unité de logement créée au rez-de-chaussée, toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (séjour de 25,00m², chambre parentale de 13,40m²) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte pour la sdb du +02 (2,10m) ;

Considérant que la dérogation est ponctuelle et ne concerne que cette pièce du logement ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, wc**, en ce que les wc des logements aménagés aux +00 et +01 ne sont pas séparés de la pièce de vie (cuisine) par un sas ; qu'il convient d'y remédier ;

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 ; que les dimensions des baies des pièces habitables datent de la construction ; qu'en façade à rue, il convient de privilégier le maintien de l'uniformité des baies ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants** ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à l'agencement de 3 unités de logement et plus, un local doit être prévu et présenté un accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ;

Considérant que le garage a été supprimé ; que vu la configuration des lieux et la position de la porte à rue et de la porte donnant accès au sous-sol, il n'y a pas d'espace suffisant au niveau du hall d'entrée, il est impossible de manœuvrer et de descendre avec un vélo ; qu'il convient de proposer au rez-de-chaussée un local adéquat qui aura son accès au niveau de la baie à rue de l'ancien garage ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 14, chapitre III du Titre III – 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 augmente le nombre d'unités de logement de 2 à 3 ; que le nouvel aménagement n'améliore pas l'habitabilité des logements existants ; que pour envisager un logement supplémentaire au rez-de-chaussée, il convient d'améliorer son habitabilité en supprimant les dérogations au Titre II (articles 3 et 8), en créant pour tous les habitants de l'immeuble un local vélos au +00, en respectant le Code civil (au +02 en façade arrière) ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 novembre 2024

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées par porte et châssis en PVC blanc ; qu'au rez-de-chaussée, l'uniformité de l'aspect architectural et la composition d'ensemble de la façade ne sont pas respectées ; qu'il convient de monter une allège en pierre bleue au droit de la porte condamnée, de proposer 2 divisions en place de 3 pour les 2 châssis placés symétriquement par rapport à l'ancienne porte commerciale, de proposer 3 panneaux ouvrants (comme au +01), de prévoir au niveau de la baie du garage une porte adéquate pour un local vélos ;

Considérant qu'à l'exception du châssis avec porte du local vélos (à remplacer lors du réaménagement de l'appartement du +00 en un logement de 1 chambre), lors du prochain remplacement des menuiseries extérieures en façade à rue, celles-ci respecteront toutes les caractéristiques telles qu'elles sont représentées en situation projetée sur les plans de la présente demande ; qu'il y a lieu d'adapter l'élévation projetée de la façade avec les caractéristiques futures des menuiseries extérieures ;

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

Considérant que le rapport de prévention incendie n'a pas encore été rendu par le SIAMU ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 novembre 2024

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.
à condition de :

- Améliorer l'habitabilité de logement créé au rez-de-chaussée (cf. articles 3 et 8 du Titre II) ;
- Supprimer la terrasse de toit au +02 ;
- Créer un local vélo au rez-de-chaussée aisément accessible ;
- En façade à rue, au rez-de-chaussée, proposer une allège en pierre bleue au droit de la porte condamnée, de prévoir 2 divisions en place de 3 pour les 2 châssis placés symétriquement par rapport à l'ancienne porte commerciale, de proposer 3 panneaux ouvrants (comme au +01), de projeter pour le local vélo une porte qui ne soit pas assimilable à une porte de garage ;
- Se conformer strictement aux prescriptions qui seront émises dans le rapport du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – articles 3 (uniquement pour le séjour du +00), 4 et 10, sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

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. MOENECLAËY	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 novembre 2024