

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 décembre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
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

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	rehausser la toiture d'une maison unifamiliale et transformer le bâtiment arrière de magasin vers un second logement
Adresse	Rue de l'Agrafe 32
PRAS	Zone mixte
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 décembre 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 :**

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 décembre 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 Rue de l'Agrafe au n°32, maison mitoyenne R+01-TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 2 Section A – n° 518 E 12 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable comportant 1 logement;

Vu que la demande vise à rehausser la toiture d'une maison unifamiliale et transformer le bâtiment arrière de magasin vers un second logement ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 17/11/2024 au 01/12/2024, 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 / lucarne de toiture

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé CP.2024.0625/1 daté du 15/10/2024 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 25641 (PU F19495) – Construire un magasin – permis octroyé le 19/06/1933
- n° 31218 (PU F24371) – Construire une maison – permis octroyé le 16/04/1941

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour les modifications des menuiseries en façade à rue sans respect des matériaux et divisions d'origine ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/15622), l'immeuble comprend une unité de logement dans le bâtiment à front de rue et une entrée carrossable menant vers l'entrepôt du bâtiment arrière ;

Considérant qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- +00 entrée carrossable, remise, cour, magasin (bâtiment arrière)
- +01 2 chambres, cuisine, magasin (bâtiment arrière)

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 décembre 2024

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Créer une entrée piétonne en façade à rue
- Rehausser la toiture à versants du bâtiment avant en toiture plate
- Aménager un logement 3 chambres dans le bâtiment avant
- Rehausser chaque versant du bâtiment arrière
- Aménager 2 emplacement de parking au rez-de-chaussée du bâtiment arrière
- Aménager un second logement de 2 chambres aux étages en lieu et place du magasin

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

- +00 **bâtiment avant** : hall commun, local compteurs, buanderie, entrée carrossable,
bâtiment arrière : escalier extérieur, 2 emplacements de garage,
- +01 **bâtiment avant** : logement 01 : séjour/sàm, cuisine, WC
bâtiment arrière : logement 02 : séjour/sàm, cuisine, WC
- +02 **bâtiment avant** : logement 01 : 3 chambres, SDD
bâtiment arrière : logement 02 : 2 chambres, SDB

Considérant que la *prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'ilot* est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée ; que le projet n'améliore pas les qualités végétale en intérieur d'ilot et ne restaure aucune surface de pleine terre ;

Considérant que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation faible et est imperméabilisée à 95% ; que le projet ne prévoit aucune mesure de gestion intégrée des eaux pluviales ; que les toitures plates créées ne sont pas végétalisées ; qu'il y a lieu de prévoir une citerne d'eau pluviales ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne* en ce que le volume de la cage d'escalier extérieure dépasse le profil de la construction voisine la plus profonde ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6 - hauteur d'une construction mitoyenne* en ce que les versants de toit du bâtiment avant est relevé afin d'en faire une toiture plate ; que le profil en toiture plate du voisin de gauche (le plus haut) est dépassé de plus de 1,00m ; que cette dérogation est excessive ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne* en ce que les rehausses de toiture sur le bâtiment arrière dépassent les profils des constructions voisines ; que ces extension participent à une densification des constructions en intérieur d'ilot et contreviennent à la prescription 0.6 du PRAS ; qu'elles 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 cour intérieure imperméable est maintenue ; qu'aucune surface de pleine terre ou végétalisée n'est aménagée malgré le changement d'affectation en logement ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 décembre 2024

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 23 – toiture plate* en ce que lorsqu'il y a les nouvelles toitures plates créées sur le bâtiment avant ont une superficie supérieure à 20 m² et ne sont pas végétalisées ;

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

- Il n'y a pas d'espaces pour les vélos et/ou poussettes malgré l'augmentation du nombre de logement
- Les poubelles sont stockées dans la cour intérieure à l'air libre et non dans un local fermé
- L'accès à l'emplacement de parking de gauche dans le bâtiment arrière est impossible sans le mouvement du véhicule de droite
- Les logements ne disposent pas de cave privative et les espaces de rangement au sein des logements sont limités
- Le logement avant ne dispose pas d'un espace extérieur privatif
- Le logement arrière dispose d'une terrasse encaissée et orientée plein nord
- L'accès au logement arrière se fait directement dans l'espace séjour
- La 3^{ème} chambre du logement avant présente une surface utile réduite vu sa configuration (espace perdu à l'entrée de celle-ci)
- La salle de douche au 2^{ème} étage du logement avant est de dimension réduite ; le nombre de pièces d'eau pour un logement 3 chambres est insuffisant
- Les salles d'eau (WC, buanderie, sdb) ne sont pas superposées et multiplient le nombre de gaines techniques et canalisations à prévoir
- La distance entre les deux bâtiments et l'emplacement des baies offrent des vis-à-vis
- La buanderie du rez-de-chaussée n'est accessible qu'au logement avant

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);
- La distance entre l'arrière-bâtiment et le bâtiment à rue est suffisante, voire augmentée, afin d'assurer un ensoleillement et un apport de lumière naturelle suffisant ainsi que des vis-à-vis acceptables;
- Les vues ne pouvant porter préjudice aux tiers, le projet respecte le code civil en matière de servitude de vues;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 décembre 2024

- L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité et/ou des alternatives de mobilité douce sont proposées.
- La possibilité de disposer d'un espace extérieur privatif (jardin, cour ou terrasse) non dépendant de servitude est prévue;

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 prévoit d'aménager 2 emplacements pour voiture au rez-de-chaussée du bâtiment arrière ; que cette configuration offre des espaces de manœuvre très réduits ; que l'aménagement proposé ne semble pas praticable ;

Considérant également que le projet prévoit aucune alternative à la mobilité douce ; qu'il convient de revoir les aménagements du rez-de-chaussée en vue de proposer des espaces pour les vélos de taille suffisante et d'accès aisé ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que la palier de l'escalier extérieur donnant accès au logement arrière ne respecte pas le retrait légal d'1.90m par rapport aux limites mitoyennes ; que le projet prévoit une rehausse de mitoyen d'1.20m mais que celle-ci reste insuffisante ; que cette configuration n'est donc pas adéquate ;

Considérant, de manière globale, que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 1 à 2 ; que les extensions volumétriques nécessaires à la transformation du bâtiment arrière en logement sont trop importantes et ne s'intègrent pas à la configuration des lieux ; que les aménagements intérieurs (notamment communs) tels que proposés ne sont pas suffisamment qualitatifs ; qu'il convient de revoir le projet dans son ensemble ; que la possibilité de démolir le bâtiment arrière et de réaliser des extensions du bâtiment avant en vue de dédensifier les constructions en intérieur d'ilot et restaurer des zones de plaine terre doit être étudiée ;

Considérant que la **prescription particulière 3.5.1° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que le projet modifie le profil des toitures ainsi que les matériaux, coloris et divisions des menuiseries ; qu'il convient de revoir le projet et de proposer une composition de façade homogène et intégrée au cadre bâti environnant et offrant la mise en œuvre de matériaux qualitatifs et durables ; qu'un maximum de dispositifs en façade à rue doivent être intégrés au volume bâti (boîte aux lettres, volets etc.) ; que la façade projetée doit se conformer aux différents articles du Chapitre IV du Titre I du RCU ;

Considérant, de manière générale, que le projet doit se conformer aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2024.0625/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 15/10/2024 ;

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 05 décembre 2024

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
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	M. MOENECLAEY	