

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 octobre 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} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV13	Demande de permis d'urbanisme introduite par la propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité l'aménagement d'un logement en duplex entresol/bel-étage
Adresse	Chaussée de Ninove, 471
PRAS	Zone d'habitation, le long d'un espace structurant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 octobre 2024

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique a fait l'objet d'un courrier de réclamation sans demande à être entendu.

B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUEES :

La demanderesse et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 octobre 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

Vu que le bien se situe Chaussée de Ninove au n° 471, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 2^{ème} Division – Section A – n° 19 e 19 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité l'aménagement d'un logement en duplex situé au demi-sous-sol et au bel-étage** ;

Vu que la demande a été introduite le 08/08/2023, que le dossier a été déclaré complet le 18/07/2024 ;

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 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
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/10/2024 au 17/10/2024, et qu'une réclamation a été introduite ; que la réaction introduite n'est pas motivée à l'encontre du projet proprement dit mais de manière générale par rapport à la pratique illicite de travaux impactant l'intérieur d'îlot ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 12958 (PU 12512) – construire une maison – permis octroyé le 21/04/1911 ;
- n° 37726 (PU 31293) – transformer la maison – permis octroyé le 19/06/1956 ;
- n° 50765 (PU 52893) – mettre en conformité l'annexe et la terrasse du 2^{ème} étage – permis octroyé le 09/04/2024 ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit au niveau du front de bâtisse des extensions arrière et d'une plateforme de toit aménagée en terrasse ; pour la division des étages et l'aménagement des combles ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 3 (RU 2022/14361) ;

Vu la mise en demeure (I 2023/4386), dressée en date du 24/02/2023, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement – augmentation des volumes à l'arrière du bâtiment, construction d'un bâtiment en fond de

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 octobre 2024

parcelle entre 1987 et 1996, aménagement et utilisation de plateformes de toit comme terrasse au 2^{ème} étage ;

Vu le permis 52893 récemment délivré à la même adresse, pour lequel aucun début des travaux n'a encore été communiqué ;

Considérant que la présente demande ne concerne que le logement aménagé en duplex au demi-sous-sol et au bel-étage ; elle vise à mettre en conformité les travaux d'extension réalisés entre 1987 et 1996, la répartition spatiale et l'utilisation des lieux en un logement de 2 chambres, l'imperméabilisation d'une partie du jardin et l'annexe mitoyenne en fond de parcelle (travaux les plus récents réalisés entre 2014 et 2015) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage les modifications suivantes :

- au niveau du rez-de-jardin, la construction d'une extension en lieu et place de la cour basse d'origine, la construction d'un escalier extérieur le long du mitoyen droit ;
- au niveau du rez-bel-étage, l'aménagement d'une terrasse de toit couverte, la construction d'un volume « buanderie » accolé au mitoyen droit, le placement d'une volée centrale d'escalier extérieur ;
- au niveau de la zone de cour et jardin, en fond de parcelle, la construction d'une annexe mitoyenne de +/- 16,50m² et d'une terrasse de +/- 14,45m² ;

Considérant que l'aménagement projeté est le suivant :

- au -01 parties communes – rangement vélos, caves privatives (3), local compteurs ; parties privatives – wc, hall, sdb non aménagée, débarras, couloir, débarras, 2 chambres sans accès aisé au jardin ;
- au +00 séjour, cuisine, buanderie, terrasse de +/- 15m²

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ; que la rénovation ne s'accompagne pas d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'une annexe mitoyenne de +/- 17m² a été construite hors zone bâtissable, en intérieur d'îlot, au-delà de la profondeur des ¾ ;

Considérant que les zones plantées en pleine terre sont fortement réduites ; qu'elles ne représentent plus 50% de la superficie de la zone ; que l'aménagement paysager étant inexistant en termes de mixité de végétation, le jardin participe très modestement à la régénération de la biodiversité locale ;

Considérant que l'**article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée**, ne s'applique pas à la demande ; que cette dernière ne peut prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1^{er} janvier 2000 en ce qu'elle ne remplit pas toutes les conditions – les travaux ne sont pas en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 octobre 2024

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'extension sur 2 niveaux dépasse de plus de 3 mètres le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde située à gauche ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que pour les extensions, au-delà de la profondeur autorisée (+ 3,00m), la hauteur de toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse ;

Considérant que le gabarit voisin le moins profond et le moins élevé est dépassé en profondeur de 4,50m (auvent compris) et de 6,20m au droit de l'escalier extérieur, sur une hauteur hors sol de +/- 4,20m ; que cette configuration préjudicie la luminosité et l'ensoleillement de la parcelle sise au n° 473 ;

Considérant que la construction de l'extension et de la terrasse couverte a occasionné une rehausse mitoyenne de 1,70m à 2,40m par rapport à la hauteur initiale du mur mitoyen de jardin ; que toutefois, aucune opposition à la configuration existante de fait depuis près de 30 ans n'a été émise par le voisinage ; qu'il y a lieu de réduire la hauteur d'un pare-vues à 1,90m ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'annexe mitoyenne construite en fond de parcelle est implantée en dehors de la profondeur des $\frac{3}{4}$; que celle-ci est autorisable moyennant le respect de l'article 13 du RRU ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée est fortement réduite ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable**, en ce que la zone de cour et jardin ne comporte plus une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; que la somme des surfaces imperméabilisées (annexe, terrasse, chemins) atteint +/- 37,20m² pour une surface plantée en pleine terre de +/- 35,10m² ; qu'il convient d'y remédier en proposant un aménagement qui respecte le minimum réglementaire ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale de 2.50m n'est pas atteinte pour les deux chambres du demi-sous-sol (2,32m) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que toutes les pièces habitables du demi-sous-sol n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher (les 2 chambres) ;

Considérant que la demande contrevient à l'**article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- dimensions restreintes des espaces de rangement pour les unités de logement des étages supérieurs
ces espaces peuvent être réduits à 2 de manière à les agrandir, le logement de la demande ne devant pas disposer d'un rangement en zones communes vu le nombre d'espace de débarras internes au logement ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 octobre 2024

- aménagement intérieur du demi-sous-sol peu optimisé
circulation interne peu rationnelle, surfaces utiles peu valorisées (hall et couloir dédoublés) ;
- manquement de l'implantation des appareils sanitaires, de cuisine, des techniques (chaudière) ;
- aucune des chambres n'a un accès au jardin
baies avec allèges, le niveau du palier de l'escalier extérieur positionné plus haut que le niveau intérieur de plancher (décaissement des terres insuffisant) ;
la création d'une cour anglaise aurait été pertinente ;
- configuration de la terrasse couverte qui impacte l'apport en lumière naturelle,
remplacement possible de l'auvent fixe par une tente solaire rétractable, solution existante d'évacuation des gaz brûlés à adapter ;
- la buanderie se motiverait davantage à l'étage des chambres et sdb ;
- en façade arrière, la représentation des baies sous la corniche diffère de celle qui en a été faite dans le demande de permis PU 52893 ;

Considérant que le projet n'impacte pas le nombre d'unités de logement de l'immeuble (= 3) ;
que les dérogations sont envisageables pour autant que l'organisation des espaces intérieurs est qualitative et adéquate ; qu'il convient d'adapter l'agencement et d'améliorer le bon aménagement des lieux – en améliorant l'apport en lumière naturelle, en rationalisant l'aménagement du sous-sol, en réglant l'accès des chambres au jardin, en supprimant l'auvent fixe ;

Considérant que le projet doit être conforme au Code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la terrasse ne pouvant être couverte, il y a lieu de proposer un traitement de la limite mitoyenne qui ait reçu l'aval du(des) propriétaire(s) concerné(s) ; que dans le cas du placement d'un brise-vues, la hauteur de celui-ci sera limitée à 1,90m ;

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

Considérant que les menuiseries extérieures ont été remplacées par de nouveaux châssis en bois ; que toutefois, les divisions ne sont plus correctement proportionnées ; que la hauteur d'imposte supérieure diffère d'un étage à l'autre ; que les 3 divisions verticales au niveau du balcon ne comportent plus de panneau opaque en allège inférieure ; que les ouvrants de droite ayant des montants plus épais ne respectent pas l'axe de symétrie central de la fenêtre d'origine ;

Considérant que la composition d'ensemble de la façade est affectée ; qu'il convient d'harmoniser les châssis des différents étages entre eux, en tenant compte notamment des lignes de briques blanches pour la division horizontale de l'imposte supérieure, en maintenant des panneaux opaques en partie inférieure des portes de balcon ;

Considérant que la représentation projetée de la totalité de la façade doit être modifiée en conséquence ; qu'il convient de représenter les lits de briques blanches pour définir la hauteur

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 octobre 2024

des impostes ; que la boiserie de la corniche demande à être rénovée ; qu'il conviendra de faire le lien avec l'autre permis récemment octroyé qui concernait le logement du +02 et de se concerter également avec le propriétaire du +01 ;

Considérant que lors du prochain remplacement des menuiseries extérieures en façade à rue, celles-ci devront respecter toutes les caractéristiques qui figurent sur plan dans la présente demande – proportions, divisions, matériau et couleur ;

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 la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2023.0944/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 31/07/2024 ;

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 24 octobre 2024

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 octobre 2024

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

- Optimiser l'aménagement intérieur du demi-sous-sol en réduisant les dérogations au Titre II – améliorer principalement l'apport en lumière naturelle et la connexion avec le jardin ;
- Au niveau du bel-étage, supprimer la couverture de la terrasse et trouver un traitement de la mitoyenneté gauche qui ait reçu l'aval du(des) propriétaire(s) concerné(s) ;
- Limiter le nombre de caves à 2 dans la partie commune du sous-sol (soit, celles pour le +01 et le +02) afin de les rendre plus spacieuses ;
- Proposer un réaménagement de la zone de cour et jardin en respectant la prescription de maintien d'une surface perméable – soit, 50% de la superficie en zone plantée de pleine terre ;
- En façade à rue, représenter les lits de briques blanches, aligner l'imposte vitrée sur les lits inférieurs de briques blanches, proposer des panneaux opaques en partie inférieure des portes de balcon (cf. permis PU 52893) et prévoir des épaisseurs de montants unifiées (ouvrants et dormants) ;

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 I – articles 4 & 6 (sans auvent), Titre II – articles 4 & 10 (avec amélioration), 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	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 octobre 2024

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	