

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 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

PV06	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité le duplex 1 (rez-de-jardin & rez-de-chaussée), agrandir les lucarnes sous-toiture pour le duplex 2 (Etage +1 & Etage sous-toiture)
Adresse	Rue des Grives, 60
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 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 30 mai 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

Vu que le bien se situe Rue des Grives au n° 60, maison mitoyenne Rez-bel-étage+01+TV, implantée sur une parcelle de 241m², cadastrée 6^{ème} Division – Section D – n° 104 e 4 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité le duplex 1 (rez-de-jardin & rez-de-chaussée), agrandir les lucarnes sous-toiture pour le duplex 2 (Etage +1 & Etage sous-toiture) ;**

Vu que la demande a été introduite le 08/11/2023, que le dossier a été déclaré complet le 24/04/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/05/2024 au 27/05/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 1.5.2° 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
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne et lucarne de toiture
 - dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 23, chapitre V du Titre I du RCU – toitures plates

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 38760 (PU 32408) – construire une maison – permis octroyé le 22/04/1958
- n° 42367 (PU 34793) – transformation – permis octroyé le 21/10/1965

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la répartition spatiale de l'aménagement intérieur, pour le déplacement de l'escalier extérieur (travaux entre 2015 et 2016), pour la rehausse mitoyenne au +01 et la couverture de la terrasse ; que le dernier permis de construction n'a pas été totalement respecté dans sa mise en œuvre ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 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 (PU 34793) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui présente une surface bâtie au sol de 90m² ;

Considérant que la demande en situation de droit (depuis 1965) se compose de 2 logements aménagés en duplex ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de mettre en conformité la répartition spatiale des deux unités de logement et le déplacement de l'escalier extérieur, d'agrandir les lucarnes existantes ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01/rez-bel-étage duplex de 3 chambres
 - niv. inf. : garage, hall, chaufferie, buanderie, wc, sdb, chambres, terrasse, jardin
 - niv. sup. : hall, chambre, sdb/wc, séjour/sàm, cuisine, balcon avec escalier extérieur côté mitoyen droit
- +01/combles duplex de 3 chambres
 - niv. inf. : hall, chambre avec dressing, séjour, cuisine, sdb avec wc, terrasse couverte
 - niv. sup. : hall de nuit, chambre dont 1 avec sdd/wc

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 n'est pas améliorée ;

Considérant que la zone imperméabilisée est augmentée (profondeur de la terrasse) ; que les limites mitoyennes sont impactées (rehausse) ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune temporisation et réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques n'est proposée ; qu'aucune végétalisation des toits plats n'est prévue ;

Considérant que le niveau de la nappe phréatique est affleurant (2,00m) ; qu'il y a lieu de davantage privilégier la perméabilité de la terrasse que de prévoir une citerne de stockage enterrée ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates** ; que la végétalisation de la plateforme de la lucarne arrière, de plus de 20m², n'est pas proposée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'escalier extérieur, considéré comme un volume, dépasse la profondeur et la hauteur du bâti voisin le plus profond ;

Considérant que l'escalier existant, centré sur la façade, a été déplacé le long du mitoyen droit ; que sa profondeur dépasse le profil mitoyen de 2,30m ; que le mur mitoyen est quant à lui prolongé de 3,30m et rehaussé de 2,20m ; que la terrasse minéralisée atteint une profondeur de 5,20m ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

Considérant que la rehausse mitoyenne n'est pas envisageable compte tenu de la profondeur du bâti ; qu'il convient de proposer un escalier extérieur dont la profondeur sera comprise dans celle du mur mitoyen existant (= 1,90m), commun avec le n° 62 ; que la terrasse du +01, qui a été construite en surplomb pour permettre d'accéder à l'escalier extérieur (déplacé le long du mitoyen droit), doit être supprimée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que les extensions en toiture de type lucarne dépasse les versants de toiture des 2 profils voisins ; que les lucarnes avant et arrière dépassent les 2/3 de la largeur de la façade arrière ;

Considérant que la lucarne avant dépasse son propre profil de versant de 1,90m, la lucarne arrière le dépasse de 3,00m ;

Considérant qu'il convient de contenir ces rehausses en toiture ; que les dimensions existantes de la lucarne avant, harmonisées avec celles des lucarnes mitoyennes, doivent être maintenues ; que la lucarne arrière peut être modifiée moyennant le respect de la largeur de lucarne conforme (2/3 de la façade) et en ne dépassant pas de plus de 2,00m le profil existant de son propre versant de toiture ;

Considérant que, par ailleurs, la représentation de la lucarne arrière voisine (au n° 62) n'est pas correcte ; que l'alignement de la profondeur de la lucarne du projet sur celle de la construction de droite est illusoire en ce que ce débord de +/- 1,90m n'existe pas au n° 62 ; qu'il convient de rectifier les plans ;

Considérant qu'au +01, en façade arrière (rehausse des murs mitoyens au niveau de la terrasse), la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, articles 4 et 6, lucarne de toiture*, en ce que les travaux ont été réalisés avant 2000 et sont en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés ; l'*article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée* est applicable ;

Considérant que, vu la profondeur du cadre bâti mitoyen, l'extension projetée au niveau du rez-de-jardin est conforme au Titre I du RRU ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul*, en ce que la zone est entièrement imperméabilisée ; qu'il convient de rétablir une ou des zones plantées en pleine terre ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte au sous-sol (2,30m dans les chambres) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, wc*, en ce que la pièce où se trouve le wc ne peut donner directement sur une pièce de vie (cuisine au +01) ;

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 (chambres du sous-sol, séjour des deux logements en raison de la profondeur) ;

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

- Sanitaire du sous-sol non aménagé, manquement des extractions mécaniques des pièces humides (sdb, wc, buanderie) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

- Peu d'optimisation spatiale du sous-sol – accès à la chambre 3 via la sdb, chambres profondes, basses et peu éclairées ; le palier/balcon extérieur, surplombant la terrasse de jardin, augmente le déficit en apport de lumière naturelle ;
- Pour le duplex supérieur, peu de valorisation de la distribution des pièces à partir des paliers d'étage – au +01 cas de la chambre 3 et de la sdb/wc, au +02 cas de la sdd/wc ;
- Cloison inutile dans le hall de nuit du +02 ;
- Représentations graphiques approximatives – manquement au +00 de la porte de l'escalier menant au sous-sol ;

Considérant que le projet propose l'extension des superficies habitables des deux unités de logement existantes ; que malgré les extensions volumétriques envisagées, le nouvel agencement n'améliore pas la conformité de l'habitabilité de ces unités ; qu'il convient de proposer une configuration plus adéquate en limitant les extensions volumétriques – escalier extérieur compris dans la profondeur existante du bâti mitoyen, maintien de la lucarne avant existante, agrandissement de la lucarne arrière dans le respect de la réglementation ;

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 vu la configuration des lieux, la construction d'un mur mitoyen pour répondre à ces prérequis n'est pas envisageable ;

Considérant que la *prescription particulière 1.5.2* du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures sont en PVC blanc ; que les tuiles terracotta sont remplacées par des tuiles gris anthracite, les encadrements de lucarne en bardage aluminium gris anthracite ; que l'aspect architectural du cadre environnant n'en est pas altéré ; que, toutefois, il y a lieu de maintenir la couleur terracotta des tuiles qui est davantage harmonisée avec les caractéristiques du bâti voisin ;

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 30 mai 2024

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

- Inclure l'escalier extérieur dans la profondeur du mur existant situé sur la limite mitoyenne droite, en respectant les prescriptions du Code civil ; supprimer la terrasse au +01 ;
- Maintenir les dimensions existantes de la lucarne avant ; pour la lucarne arrière, respecter l'article 6 du Titre I du RRU (2/3 de la façade et rehausse ne dépassant pas plus de 2,00m le profil de toiture) ;
- Aménager une zone en pleine terre plantée au niveau de la zone de recul ;
- Au niveau de l'habitabilité des unités de logement, limiter le nombre de dérogations au Titre II et proposer une configuration adéquate, en se référant aux points listés dans le présent avis ;
- Rectifier et compléter les représentations graphiques ;

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 4 et 10 (avec améliorations), 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 30 mai 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	