

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 janvier 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

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

PV06	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité les travaux effectués dans le bâtiment (suppression de l'escalier entre le commerce et l'appartement de gauche au 1er étage, déplacer l'accès à l'appartement par la cage d'escalier commune + changer l'affectation d'une partie de comble en chambre)
Adresse	Rue d'Aumale, n°93-95
PRAS	Zone d'habitation + Espace structurant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 janvier 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 :

L'architecte a été entendue.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 janvier 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation, le long d'un espace structurant 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 le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (en 1907) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone générale ;

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 d'Aumale au n° 93-95, maison mitoyenne R+01+TV et R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n° 537b14 et 537b18 et est répertorié en tant que maison à vocation commerciale avec entrée particulière ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité les travaux effectués dans le bâtiment (suppression de l'escalier entre le commerce et l'appartement de gauche au 1er étage, déplacer l'accès à l'appartement par la cage d'escalier commune + changer l'affectation d'une partie de comble en chambre) ;**

Vu que la demande a été introduite le 30/09/2022, que le dossier a été déclaré complet le 23/06/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/12/2023 au 30/12/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire

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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture
 - dérogation au Titre I du RRU article 12 – aménagement des zones de cours et jardins

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 janvier 2024

- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage
 - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 4 article 20 – boîtes aux lettres
 - dérogation au Titre I, Chapitre V, article 23 – toiture plate
 - dérogation au Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – division d'immeubles existants

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°11560 (PU12094) – Construire une maison – permis octroyé le 22/11/1907 (**n°93**)
- n°42783 (PU35178) – Transformer l'immeuble – permis octroyé le 26/07/1966 (**n°93**)
- n°11567 (PU12101) – Construire une maison – permis octroyé le 29/11/1907 (**n°95**)
- n°28365 (PU20200) – Rehausse – permis octroyé le 23/07/1936 (**n°95**)
- n°43330 (PU35843) – Transformation – permis octroyé le 29/11/1968 (**n°93 & 95**)

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la couverture de la courette (entre 1999 et 2004), l'utilisation d'une plateforme de toit en terrasse (entre 2019 et 2020) la fermeture et l'ajout d'un volume terrasse au +1 (entre 2021 et 2022) le changement des menuiseries aux étages de bois en pvc avec faux cintrage, la modification de la couleur de la façade ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'un commerce et d'un logement ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

Pour le n°93 :

- -01 Cave
- 00 Commerce lié au n°95 + Courette
- +01 Logement + Terrasse
- Combles Indéfini

Pour le n°95 :

- -01 Dépôt pour le commerce
- 00 Commerce lié au n°93
- +01 Indéfini
- +02 Indéfini
- Combles Indéfini

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (RU 2018/7231 + archives) ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2019/2948-PU-TR/DT), dressé en date du 27/06/2019, il a été constaté que des travaux ont été effectués sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement à savoir :

- Transformation de la façade avant (suppression des plaquettes)
- Remplacement des planchers du rez-de-chaussée (114m²)
- Remplacement de la toiture de l'annexe du n°95 (21m²)

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 janvier 2024

- Création d'une nouvelle toiture au +1 du n°93 (13m²)
- Percement d'un mur porteur (+1 arrière du n°95)
- Remplacement d'un escalier (+1 et +2 arrière n°95)

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Régulariser la fermeture de la cour, de la terrasse au +1
- Régulariser la création d'une terrasse au +1 et le rehausse des murs mitoyens
- Mettre en conformité le changement des châssis bois en pvc situé aux étages et l'application de la peinture rouge à partir du +1
- Créer en façade avant une entrée particulière pour le commerce et les logements
- Ajouter un logement supplémentaire
- Modifier l'ensemble des circulations et l'aménagement intérieur

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

Pour le n°93 :

- -01 Commerce lié au n°95
- 00 Commerce lié au n°95
- +01 Logement 01 – Duplex 1 Chambre + Terrasse commune
- Combles Logement 01 – Duplex 1 Chambre

Pour le n°95 :

- -01 Commerce lié au n°93
- 00 Commerce lié au n°93
- +01 Logement 02 – Triplex 2 Chambres
- +02 Logement 02 – Triplex 2 Chambres
- Combles Logement 02 – Triplex 2 Chambres

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est considérablement augmentée – les parcelles étant construites sur leur entièresité ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ;

Considérant que la nouvelle utilisation du rez-de-chaussée implique l'ajout en toiture de moteur pour le comptoir ainsi que de compresseur pour les frigos ; que le placement de technique en façade arrière occasionnent des nuisances sonores en intérieur d'îlot et préjudicient le voisinage ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation élevé ; 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 ; qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts par une citerne et une toiture végétale ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 janvier 2024

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 ;

Considérant que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; qu'il y a lieu malgré l'augmentation volumétrique du rez-de-chaussée de proposer une amélioration tel qu'une végétalisation de la toiture, une récupération des eaux pluviales ou au minimum un revêtement de toiture composé d'un albédo élevé ;

Considérant que l'**article 153§2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre V, article 23 – toiture plate**, est d'application en ce que lorsqu'il y a des nouvelles toitures plates de plus de 20 m² celles-ci sont végétalisées ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la construction dépasse les profils des immeubles voisins ;

Considérant que l'annexe et la terrasse de toit dépasse le profil mitoyen le plus profond de 2,20m en hauteur et de 1,90m en profondeur ; que l'aménagement de cette terrasse nécessite une rehausse de mitoyen, solution, par ailleurs, inenvisageable ;

Considérant qu'à contrario, les augmentations volumétriques au rez-de-chaussée, en ce qu'elles respectent le bâti existant et n'a pas nécessité de rehausse, sont acceptables ; que pour autant il y a lieu de proposer de végétaliser la toiture ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que les logements ne comportent pas d'espace privatif destiné au rangement ; que le sous-sol est entièrement destiné au commerce ; qu'aucun espace en cave n'est prévu pour les logements ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de certaines pièces ;

Considérant que la hauteur minimum sous plafond des locaux non-habitable doit être de 2,20 mètres ; que le couloir du +1 pour accéder au logement situé au n°95 a une hauteur d'1,75m ; que cet espace ne peut être considéré comme un couloir de circulation ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 9, cuisine**, en ce que les cuisines des logements ne figurent 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 12, ventilation**, en ce que la ventilation des locaux sanitaires ainsi que ceux du commerce ne sont pas mentionnés ou que partiellement sur les documents graphiques ; qu'il convient d'apporter des précisions quant à l'emplacement du ou des moteurs, à la circulation des flux et du niveau acoustique de ces installations ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 13, raccordements**, en ce que les compteurs sont individualisés par logement, l'accès aisé à ces compteurs est permanent ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 janvier 2024

qu'il y a lieu de localiser le local pour les compteurs électriques et l'emplacement de la ou des chaudières ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- Dimensions restreintes des espaces communs dont les caves
- Intimité relative entre unités compte tenu de la circulation passant en façade arrière
- Aucun logements ne bénéficient d'un espace extérieur privatif ;
- Aménagement sommaire et non amélioré du logement existant
- Cloisonnement des espaces de vie qui ne privilégie pas la transversalité et des espaces ouverts en lien avec la cour
- Configuration de la terrasse et du couloir de circulation commun
- L'aménagement intérieur serait plus pertinent et gagnerait en confort s'il était pensé par étages et non par parcelle
- Le logement ne dispose pas d'un wc
- Sdd ne se motive pas à l'étage des combles
- Possibilités inexploitées d'améliorer l'aménagement initial du logement existant

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 1 à 2 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité ; que les extensions volumétriques supplémentaires sont conséquentes, elles ne s'intègrent pas à la configuration des lieux et densifient davantage ce cœur d'îlot déjà fortement bâti ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif par étage et non par parcelle et en supprimant les dérogations au Titre II du RRU ;

Considérant que l'aménagement technique du commerce et des logement doit être précisé de manière que les sources de nuisances soient contrôlées afin de ne pas poser de problèmes de cohabitation ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – 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 la subdivision de l'immeuble 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 Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- Tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité
- Les conditions d'habitabilité des logements existants, avant modifications, sont satisfaisantes ;
- L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité, d'éventuelles alternatives de mobilité douce sont proposées ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 janvier 2024

Dans le cas contraire, l'espace aménagé ou créé devra être affecté prioritairement à l'amélioration des logements existants.

Considérant que la demande ne renseigne pas l'aménagement des logements existants ; que l'évaluation de l'habitabilité des logements existants est une condition sine qua non à l'obtention d'un ou plusieurs logements supplémentaires ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées par l'ajout d'une porte pour le commerce et la suppression du porche d'entrée latéral, par le changement des menuiseries aux étages de bois en pvc avec faux cintrage, par la modification de la couleur de la façade et la suppression au rez-de-chaussée des briquettes pour du marbre noir ; que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

Considérant qu'il a lieu de différencier l'entrée des logements par rapport au commerce ; que l'enseigne doit se limiter à la baie commerciale et que la porte d'entrée des logements devrait retrouver une typologie architectural opaque et moulurée et d'y intégrer les boîtes aux lettres ;

Considérant que la pose d'une peinture rouge à partir du +1 ne respecte pas le caractère architectural avoisinant ; qu'il y a lieu de retrouver la brique de ton naturel ainsi que le jeu d'ornementation de ligne de brique blanche ;

Considérant qu'il a été fait application à *l'article 207§4 du CoBAT– Bien antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication* ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VI, article 36 – enseigne parallèle à une façade*, en ce qu'en zone générale, l'enseigne doit être dans prolongement des baies liées à l'activité ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que *l'article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, 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 *l'article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 4, article 20 – boîtes aux lettres* ; que les boîtes aux lettres s'intègrent, par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées ; qu'il y a lieu de les intégrer à la porte d'entrée ; qu'actuellement aucune boîte aux lettres n'est prévue ;

Considérant que la Commission ne se prononce que sur l'objet de la demande dessiné sur les plans ; qu'il convient de dessiner l'aménagement intérieur des logements, que les informations sont partielles et lacunaires ; que des erreurs importantes dans l'élévation de la façade et en plan met à mal l'analyse du projet ; que des problèmes de mise en page rend difficilement lisible la demande (mot morcelé, plan de situation inversé, dessin parasite ne représentant rien...) ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 janvier 2024

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les 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.2023.0532/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 28/11/2023 ;

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 ;

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 janvier 2024

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. MOENECLAEY	