

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 janvier 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

PV03	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité et transformer une habitation – division de la maison en 2 unités et remplacement de châssis
Adresse	Rue Docteur Jacobs, 83
PRAS	Zone d'habitation, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 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 :

Le demandeur a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 janvier 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

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 1925) ;

Vu que le bien se situe Rue Docteur Jacobs au n° 83, maison mitoyenne unifamiliale R+01+TM, implantée sur une parcelle de 135m², cadastrée 8^{ème} Division – Section H – n° 478 c 2 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité et transformer une habitation – division de la maison en 2 unités de logement et remplacement de châssis** ;

Vu que la demande a été introduite le 2/06/2023, que le dossier a été déclaré complet le 20/10/2023 ;

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

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics
- application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 4/01/2024 au 18/01/2024, 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 l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - o dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - o dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 18376 (PU 15279) – construire une maison – permis octroyé le 28/07/1925
- n° 50173 Q (SS 52345) – mettre en conformité le nombre de logements d'un immeuble à appartements – demande classée sans suite le 22/11/2022

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 janvier 2024

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la rehausse du bas du versant arrière de la toiture, pour l'aménagement d'unités de logement supplémentaires, pour l'utilisation d'une plateforme de toit, pour l'imperméabilisation de la zone de jardin, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

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 2019/8091) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison unifamiliale sans cave habitable, avec une superficie bâtie au sol de 76m² ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'une unifamiliale présentant des pièces de vie au rez-de-chaussée, 3 chambres à l'étage, 2 mansardes et 1 grenier dans les combles ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de scinder la maison en 2 unités de logement en aménageant les combles ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 caves privatives (2), local compteurs, local poubelles, local vélos/poussettes
- +00/+01 duplex de 2 chambres
 - niv. inf. : salon, sàm avec escalier, cuisine, buanderie avec wc, cour, zone de jardin, terrasse en fond de parcelle
 - niv. sup. : chambres dont 1 avec terrasse arrière, dressing, sdd avec wc
- +02 studio
 - accès depuis le logement à un grenier via un escalier
 - accès depuis le palier intermédiaire inférieur au toit plat du +01

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée et les surfaces de pleine terre sont fortement diminuées ; que le changement de destination du toit plat en terrasse occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ;

Considérant qu'en situation existante de fait, la parcelle est entièrement imperméabilisée, le toit plat du +01 est rendu accessible ;

Considérant qu'en situation projetée, la zone rendue en pleine terre est insuffisante – la zone plantée n'est pas qualitative (que gazon, pas de mixité de végétaux) ; que l'accès à la plateforme de toit est maintenu – son utilisation potentielle impactera le niveau sonore de l'intérieur d'îlot, sa position dominante et en surplomb ne permettra pas de préserver l'intimité du voisinage ;

Considérant qu'il convient pour le moins de proposer un aménagement paysager qualitatif qui puisse participer à la régénération de la biodiversité locale ;

Considérant que la parcelle est fortement imperméabilisée ; que la demande ne fait plus état de la citerne d'eau de pluie d'origine ; qu'aucune temporisation et réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques n'est proposée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 janvier 2024

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne** ; que le toit plat rendu accessible dépasse (au-delà d'une profondeur de 3,00m) le profil mitoyen de l'extension voisine la plus basse ; qu'il convient de supprimer l'accès à la plateforme de toit ;

Considérant que vu la configuration des lieux et le respect des prescriptions du Code civil, l'aménagement d'une terrasse de toit n'est pas réalisable ;

Considérant que par ailleurs, la légère rehausse du versant arrière, qui a été réalisée en partie inférieure sur toute la largeur de façade, est conforme ;

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 pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; que des 54m² de surfaces extérieures, seuls 23m² sont plantés en pleine terre ;

Considérant que la surface perméable s'entend en pleine terre et plantée ; qu'il convient d'atteindre le minimum prescrit ;

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 ; que la hauteur minimale de 2,20m n'est pas atteinte au droit de certaines marches d'escalier en raison de la sdd/wc aménagée au +02 en surplomb sur la volée inférieure d'escalier ;

Considérant qu'en outre, au niveau du grenier, la hauteur libre étant insuffisante, celui-ci ne peut être considéré comme une surface habitable potentielle ; cet espace ne pouvant servir que de rangement, il y a lieu de le rendre accessible via une trappe (pour augmenter la superficie utile du logement) ou de l'aménager en mezzanine si toutefois la configuration permet de respecter l'article 5 du Titre II ;

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 (pièce de vie du +00, studio en façade avant) ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, l'aménagement en situation de droit est dérogatoire ; que le projet tente d'améliorer l'apport en lumière naturelle en décroissant ;

Considérant que pour la nouvelle unité créée – le studio – la dérogation n'est pas acceptable en ce que l'ajout d'un apport supplémentaire de lumière naturelle est possible via un éclairage zénithal (fenêtre de toit) ;

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

- Peu de pertinence à proposer un local poubelles pour 2 unités de logement – gagnerait à être utilisé comme rangement ;
- Terrasse de toit non conforme au code civil ;
- Peu d'optimisation spatiale des sanitaires – tant celui du +00 (position du wc), que celui du +01(sommaire) et celui du +02 (décharge du wc dans l'escalier) ;
- Dressing du +01 peu exploitable remet en question l'implantation de l'escalier interne du logement ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 janvier 2024

- Potentiel du studio peu exploité – améliorations possibles afin d’offrir un espace plus grand (sans escalier) et plus lumineux (avec fenêtre de toit) ;
- Absence d’un aménagement paysager de la zone de cour et jardin ;

Considérant que le projet augmente le nombre d’entités de logement de 1 à 2 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts d’habitabilité ; que la division de l’unifamiliale n’est envisageable que si l’organisation des espaces intérieurs est améliorée et que les surfaces habitables disponibles sont qualitatives et adéquates, sans dérogation au Titre II du RRU ; qu’il convient d’adapter l’agencement et les équipements des sanitaires ;

Considérant qu’il y a application de la **prescription particulière 21 du PRAS** – modifications visibles des espaces publics en zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement ;

Considérant que la modification de l’aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;

Vu que la maison est inscrite à l’inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d’être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

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 l’**article 153 §2 du CoBAT**, est d’application en ce qu’il y a **dérogation 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 en bois ont été remplacées en 2011 par du PVC blanc ; que les divisions d’origine ne sont pas respectées ; que les ouvrants de la baie du rez-de-chaussée ne respectent pas la symétrie initiale des panneaux au niveau de l’épaisseur des cadres et profilés ; que des boîtes aux lettres ont été placées en saillie à même la façade ; que la boiserie de la corniche a été emballée dans un caisson PVC ;

Considérant qu’il convient de revenir aux caractéristiques d’origine pour les menuiseries extérieures (porte et châssis) en façade à rue – matériau bois et respect des divisions (à l’exception des petits-bois) ; d’intégrer les boîtes aux lettres dans le panneau plein de la porte d’entrée ; de rendre visible la boiserie de la corniche et de la rénover si nécessaire ; que la représentation projetée de la façade doit être modifiée en conséquence ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 janvier 2024

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2023.0902/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 23/11/2023 ;

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 25 janvier 2024

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 janvier 2024

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

- **Améliorer l'habitabilité des unités d'habitation (en se référant aux remarques listées à l'article 19 (réagencement des sanitaires, du dressing, du comble perdu) et supprimer les dérogations au Titre II ;**
- **Prévoir une fenêtre de toit au niveau du versant à rue afin d'améliorer l'apport en éclairage naturel du studio ;**
- **Supprimer l'escalier donnant accès au grenier, à moins qu'une mezzanine conforme à l'article 5 du Titre II soit possible ;**
- **Supprimer l'accès au toit plat en le rendant physiquement inaccessible ;**
- **En façade à rue, revenir à la situation d'origine pour les menuiseries extérieures en façade à rue – matériau bois et respect des divisions (à l'exception des petits-bois) ; intégrer les boîtes aux lettres dans le panneau plein de la porte d'entrée, rendre visible la boiserie de la corniche et la rénover si nécessaire ;**
- **Requalifier la zone de cour et jardin en proposant un aménagement paysager qualitatif (mixité de végétaux) et une zone plantée en pleine terre de minimum 50% de la superficie totale de la zone ;**

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – article 10 (limitée au rez-de-chaussée) est acceptée 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 25 janvier 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	