

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par la SPRL N&N INVEST , propriétaire.
Objet de la demande	Mettre en conformité les modifications en toiture.
Adresse	Rue Lieutenant Liedel n°68
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	/
Réf. Communale	52037
Réf. URBAN	01/XFD/1790534

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

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 opposition ou réclamation.

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

L'architecte a été entendue.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

- Vu que le bien est situé en zone d'habitation 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 n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;
- Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;
- Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;
- Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone générale ;
- Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé 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 le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;
- Vu que le bien, dont le permis de construire est antérieur à 1932, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois à titre transitoire, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;
- Vu que le bien sis rue Lieutenant Liedel, n°68, immeuble mitoyen R+02+TV implantée sur une parcelle de 90m² cadastrée Division 8, Section H, Parcelle n°493/G/2, est répertorié en tant que 'terrain à bâtir' ; que ce statut semble erroné et qu'il convient d'informer le service du cadastre de la situation réelle du bien ;
- Vu les archives communales à cette adresse ;
 - n° 20841 (F1624-PU) – Construire une maison + garage – permis octroyé le 25/05/1928 ;
 - n° 31629 (F24787-PU) – Modifier la façade – permis octroyé le 29/06/1943 ;
- Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 2 caves à charbon, 2 caves à provisions, 1 buanderie ;
 - 00 Commerce ;
 - 01 1 appartement 1 chambre + fumoir avec balcon/loggia ;
 - 02+TV 1 appartement duplex 4 chambres, mansarde et grenier (privatisation cage d'escalier) ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :

 - La toiture à versants a été transformée en toiture plate entre 1953 et 1961 ; BD dit que c'est entre 77 et 87 mais on voit clairement le toit plat en 1971 quand même ;
- Vu les renseignements urbanistiques (RU 2021/12664), l'immeuble comprend 3 logements et 1 commerce ;
- Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble mixte comprenant 1 commerce et 3 logements ;
- Vu que la demande vise à mettre en conformité les modifications en toiture ;
- Vu que la demande a été introduite le 22/06/2021, que le dossier a été déclaré complet le 10/01/2022 ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/02/2022 au 2/03/2022, et qu'aucune réclamation et/ou opposition 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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

- Vu les recommandations communales relatives aux (sub)divisions d'immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 17/07/2018 ;
- Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :
 - la mise en conformité de la transformation de la toiture à versants en toiture plate ;
 - la mise en conformité du revêtement de façade (enduit imitation pierre de France) et des châssis ;
 - la mise en conformité de la division de l'appartement duplex en 2 entités séparés ;
- Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 2 caves à charbon, 2 caves à provisions, 1 buanderie ;
 - 00 Commerce ;
 - 01 1 appartement 1 chambre avec balcon/loggia ;
 - 02 1 appartement non-renseigné avec balcon/loggia ;
 - 03 1 appartement 2 chambres avec balcon/loggia ;
- Considérant l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots, en ce que le bâti occupe l'entièreté de la parcelle ; que par conséquent, l'agrandissement du volume bâti au dernier étage s'étend au-delà de la profondeur constructible de la parcelle ; que la densité du bâti et de l'occupation du bien sont accentuées ; que, dès lors, la demande ne vise pas à améliorer les qualités végétales, minérales et passagères de l'intérieur d'îlot ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 23 du Titre I du RCU – Toiture verte, en ce que toute toiture plate nouvellement créée de plus de 20m² doit être végétalisée ;
- Considérant l'augmentation de la densité d'occupation du bien de nature à accentuer la surcharge du réseau d'égouttage public (augmentation de la consommation d'eau) ; que, de plus, la demande n'envisage aucune mesure de gestion intégrée des eaux pluviales ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle est dépassée ;
- Considérant que le bien est rattaché au projet de logement développé sur la parcelle arrière qui s'étend dans l'intérieur d'îlot jusqu'au n°42 de la rue Lieutenant Liedel ; que, par conséquent, les modifications apportées au volume bâti et datant de plus de 50 ans n'ont aucun impact sur les habitations voisines ;
- Considérant que le bien est traversé par une servitude de passage (porche) afin de donner accès au complexe situé en intérieur d'îlot (parcelles séparées) ;
- Considérant l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation, en ce que les modifications apportées à la façade avant ayant pour but d'uniformiser la rehausse de toiture avec l'ancienne partie de la façade ne s'intègre pas au cadre bâti environnant en ce que les immeubles voisins présentent des parements de briques ou de pierres naturelles ; que, de plus, l'enduit étant un revêtement salissant et difficile à entretenir, la façade semble peu entretenue ; que les châssis ont été remplacés par du PVC blanc à profils plats ; que les modifications apportées à la façade ont eu pour conséquence de dénaturer l'architecture d'origine du bien qui a dès lors perdu son cachet ;
- Considérant que, selon les recommandations communales en matière de division d'immeubles, la demande rentre dans le cadre d'une demande d'1 logement supplémentaire par l'augmentation du volume bâti (modification de toiture à versants en toiture plate – 1 niveau complet), la transformation d'espaces de rangement en superficie habitable supplémentaire et la modification de la répartition des logements (division d'un logement duplex en 2 entités) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

- Considérant qu'en situation de droit, le bien était occupé par un appartement duplex au 2^{ème} et 3^{ème} étage sous-combles avec privatisation de la cage d'escalier commune sur le palier du 2^{ème} étage ; que l'aménagement du sous-sol comprenant 2 caves à charbon et 2 caves à provisions confirment cette configuration ;
- Considérant qu'en situation de fait, cet appartement duplex a été transformé en 2 entités séparées ;
- Considérant que, par défaut, le logement du 2^{ème} étage, se trouvant être le premier niveau du duplex, conserve son aménagement d'origine et comprend dès lors (cheminées comprises – système de chauffage d'origine) :
 - 1 cuisine de 10,50m² ;
 - 1 salle à manger de 20,9m² ;
 - 1 chambre 1 de 15,46m² ;
 - 1 chambre 2 de 11,56m² ;
 - 1 salle de bain de 5,85m² ;
 - 1 WC séparé ;
 - 1 balcon couvert (loggia) ;
- Considérant que le logement créé au dernier niveau présente un aménagement sensiblement différent en ce que la chambre 2 et la cuisine ont été inversées et que la cloison séparant la salle à manger et la cuisine a été supprimée de manière à proposer un séjour/cuisine ouvert ; que ce logement comprend les locaux suivants (cfr. plan) :
 - 1 séjour/cuisine de 34m² ;
 - 1 chambre 1 de 15m² ;
 - 1 chambre 2 de 10,5m² ;
 - 1 salle de bain ;
 - 1 WC séparé ;
 - 1 balcon couvert (loggia) ;
- Considérant qu'après division, chacun des logements présente une superficie habitable de 89,26m² ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 10 du Titre II du RRU – Eclairage naturel, en ce que le séjour/cuisine présente un déficit de superficie de 2,4m² ; que néanmoins, ces locaux situés en façade avant sont éclairés par des baies dont les dimensions sont identiques à celles des étages inférieurs ;
- Considérant que les conditions d'habitabilité des 2 entités de logement sont satisfaisantes ; que chaque logement profite d'un espace extérieur privatif ;
- Considérant que néanmoins, la demande ne renseigne pas la répartition des locaux en sous-sol ; qu'aucun local commun n'est prévu (poubelles, vélos, etc.) ; qu'il convient de veiller à proposer des aménagements en sous-sol en cohérence avec celui des étages ;
- Considérant que la demande ne renseigne pas l'emplacement des compteurs et des ou de la chaudière(s) ;
- Considérant que l'objet de la demande doit être étendu à la mise en conformité du logement supplémentaire, il convient d'imposer une demande d'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ;
- 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 10 mars 2022

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

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

- Végétaliser la toiture plate ;
- Prévoir le nettoyage de la façade avant ;
- Renseigner l'aménagement des autres niveaux, attribuer 1 cave à chaque logement et prévoir 1 local poubelles et 1 local vélos/poussettes ;
- Renseigner les compteurs et chaudière(s) ;
- Demander l'avis du SIAMU ;
- Détailler les châssis et la porte d'entrée du rez-de-chaussée

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 – article 4 et Titre II – article 10 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	