

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} DEVRIENDT
Urbanisme M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

M.DUBOIS

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr et Mme NICOLIS-RANTZAS , propriétaires.
Objet de la demande	Mettre en conformité les transformations d'une maison de rapport (création d'un duplex, création d'une terrasse et zone de recul.
Adresse	Avenue Eugène Ysaye, n°32
PRAS	Zone d'habitation.
PPAS	/
Réf. Communale	51874
Réf. URBAN	01/XFD/1775638

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

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 réclamation.

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 14 octobre 2021

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 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 la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu que le bien sis avenue Eugène Ysaye n°85, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle de 339m² cadastrée Division 8, Section H, Parcelle n°615W4, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comportant 3 logements ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- N° 32955 (F26155-PU) – construire une maison – permis octroyé le 20/05/1948 ;
- N° 36114 (F29600-PU) – construire une terrasse – permis octroyé le 22/09/1953 ;

Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Charbon, cave, dégagement, réduit et cour couverte ;
- 00 Vestibule, living, salle à manger, hall, dégagement, cuisine, arrière cuisine, salle de bain, chambre, jardin ;
- 01 3 chambres, hall, cuisine et terrasse ;
- 02 2 chambres, living, hall, véranda, cuisine, terrasse ;
- TV Grenier ;

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

- la répartition de logements a été modifié par la suppression d'une unité de logement et la création d'un appartement duplex ;
- la zone de recul a été aménagée en places de stationnement entre 2004 et 2009 ;
- les menuiseries extérieures ont été remplacées avec modification des divisions de châssis et d'aspect (façade avant) ;
- extension du niveau du sous-sol au-delà de la profondeur de la bâtisse avec modification du relief du sol en cours en 1996 ;
- création d'une terrasse surélevée au RDC (visible en 2004) ;

Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;

Vu la mise en demeure (I 2021/3532), dressée en 2021, il a été constaté que la zone de recul a été aménagée en places de stationnement ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble de rapport comprenant 3 logements ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

Vu que la demande vise à **mettre en conformité les transformations d'une maison de rapport (création d'un duplex, création d'une terrasse et zone de recul)** ;

Vu que la demande a été introduite le 15/02/2021, que le dossier a été déclaré complet le 10/06/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/09/2021 au 9/10/2021, et qu'aucune réclamation n'a été introduite pour motifs principaux ;

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 ;
- application de l'article 153§2-2° du COBAT – dérogation à un règlement 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 / lucarne de toiture ;
- dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2021.0561/1/APB/cp daté du 13/07/2021 ;

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 la demande concerne les actes et travaux suivants :

- mettre en conformité la répartition des logements et créer un logement duplex ;
- mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul en espace de stationnement ;
- mettre en conformité l'extension du sous-sol et la création d'une terrasse surélevée au rez-de-chaussée ;
- mettre en conformité les extensions aux étages et la création de terrasses ;
- mettre en conformité du remplacement des menuiseries extérieures en façade avant ;

Considérant que le plan de situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 5 caves, cave à vin, cour, local cuve à mazout, local technique ;
- 00+01 Entrée principale, 1 appartement duplex 3 chambres :
 - 0 : living, WC, débarras, salle à manger, cuisine, terrasse et jardin ;
 - 01 : 3 chambres, salle de bain et terrasse ;
- 02 1 appartement 2 chambres (living, salle à manger, cuisine salle de douche et terrasse) ;
- TV Combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet de transformations extérieures en situation existante ;

Considérant que le jardin est situé en contrebas par rapport au niveau du rez-de-chaussée (+/-3 marches ; que le sous-sol a été étendu et est couvert de cette terrasse (création d'un volume en lieu et place d'un terre-plein et extension de la cour couverte sous la terrasse au-

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

delà de la façade arrière sur 4,97m) ; que l'espace sous la terrasse est ouvert et accessible à partir du jardin par une rampe ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée la terrasse d'origine a été intégrée dans le volume bâti et l'escalier menant au jardin a été supprimé ;

Considérant qu'au 1^{er} et au 2^{ème} étage l'espace compris entre le bâtiment et le voisin de gauche a été intégré au volume bâti et une terrasse a été créée sur toute la largeur de la façade à chaque niveau avec rehausse du mur mitoyen en guise de pare-vue ;

Considérant que la rue est en pente et que, par conséquent, la maison voisine de droite est plus haute et la maison voisine de gauche est plus basse ; que ces 2 maisons présentent un niveau en sous-sol à moitié enterré ;

Considérant que le demandeur indique que le bien avait déjà été étendu au 1^{er} et au 2^{ème} étage avant l'achat en 2001 par les propriétaires actuels ; que, néanmoins, la situation des terrasses sur plateforme n'est pas renseignée ;

Considérant que les transformations réalisées par le demandeur entre 2001 et 2005 sont :

- la création du duplex ;
- l'aménagement de la zone de recul ;
- la création de la terrasse au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'extension du sous-sol, la terrasse du rez-de-chaussée ainsi que la terrasse du 1^{er} étage dépasse la maison voisine de droite la plus profonde ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 6 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la profondeur autorisée est dépassée ; qu'au 1^{er} étage la hauteur du profil mitoyen de droite le plus haut est dépassé ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 11 du Titre I du RRU – Zone de recul**, en ce que le jardinet d'origine a été recouvert d'un pavement ; que les murets ont été supprimés ; que la zone de recul a été couverte d'un pavement et que le niveau de la zone de recul a été abaissé à la jonction avec le trottoir (suppression de la bordure) ; que l'aménagement de 6 emplacements de vélos en zone de recul n'est pas autorisé ;

Considérant l'application de **l'article 153§2-2° du COBAT – Dérogation à un règlement d'urbanisme** ; que la demande déroge aux **articles 51 et 52 du RCU – Zone de recul**, en ce qu'elle n'est pas aménagée en jardinet et qu'elle est imperméabilisée en dehors de chemins d'accès ;

Considérant l'application de la prescription particulière **2.5.2° du PRAS – Modifications des caractéristiques urbanistiques** en zone d'habitation ; que l'aménagement de la zone de recul ne participe plus à l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public ;

Considérant qu'un logement duplex comprenant le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage a été aménagé ; qu'un escalier privatif a été réalisé afin de privatiser la circulation verticale entre les deux niveaux ; que néanmoins, une porte d'accès à ce logement est maintenue depuis la cage d'escalier commune ; que cette situation est contraire au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 10 du Titre I du RRU – Eclairage naturel**, en ce que le séjour/salle à manger du logement duplex présente un déficit de superficie de 4,1m² ; que ce déficit s'explique par la superficie importante de cette pièce de 61,5m² ; que la façade avant reste inchangée et que les possibilités d'apport en éclairage naturel sont maximisées en façade arrière ; que le living/salle à manger du logement du

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

2^{ème} étage présente un déficit de superficie de 3,52m² ; que la pièce de séjour présente une superficie de 35,2m² et que les possibilités d'éclairage naturel en façade arrière ont été maximisés ;

Considérant que l'aménagement des cuisines et sanitaires n'a pas été renseigné ; qu'il convient de renseigner la présence des équipements exigés par le RRU ;

Considérant que le bien comporte 3 logements en situation de droit ; que le bien est dé-densifié par la suppression d'une entité de logement ; que la situation des caves de grandes dimensions permet le stockage de véhicules 2 roues ou éventuellement de poubelles ;

Considérant que les menuiseries extérieures ont été remplacées par du PVC de teinte bleu marine ; qu'elles sont uniformisées et en accord avec la typologie de la façade ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est favorable sous conditions ;

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 14 octobre 2021

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

- Limiter la terrasse du 1^{er} étage à la profondeur du bâtiment voisin de droite et placer un garde-corps entre la terrasse et la partie inaccessible et la végétaliser (vérifier la hauteur du pare-vue) ;
- Supprimer la porte d'accès à l'étage 2 du duplex à partir de la cage d'escalier commune ;
- Renseigner les équipements dans les cuisines et sanitaires ;
- Rétablir un jardinet avec bordure et haie en zone de recul ;

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 et 6 – Titre II – article 10 sont acceptés moyennant le respect des conditions ci-dessus.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	
Urbanisme	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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