

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER
Urbanisme M. BREYNE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

/

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par SOFIANIS PARTNERS s.p.r.l. – Monsieur ZIDANY , en sa qualité de gérant
Objet de la demande	Mettre en conformité des constructions existantes, changer l'affectation d'un atelier en logements, réaménager les logements, et rehausser le bâti à front de rue d'un étage
Adresse	Rue de Douvres, 24
PRAS	Zone mixte, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique a fait l'objet d'un courrier d'opposition.

**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 8 juillet 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone mixte 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 terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 1 ;

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 1927) ;

Vu que le bien se situe Rue de Douvres au n° 24, et comprend une maison à front de rue R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Section A – n° 572 h 2, et un arrière-bâtiment R+01+TP, implanté sur une parcelle cadastrée Section A – n° 572 s 3 ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité des constructions existantes, changer l'affectation d'un atelier en logements, réaménager les logements, et rehausser le bâti à front de rue d'un étage ;

Vu qu'il s'agit d'un projet modifié introduit à l'initiative du demandeur ; que la demande a été introduite le 5/05/2021, que le dossier a été déclaré complet le 26/05/2021 ;

Vu l'avis défavorable unanime émis par la Commission de concertation du 17/09/2020 ; les dérogations n'ont pas été acceptées en ce que la densité du bâti était considérablement augmentée, la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'était pas améliorée, les gabarits voisins étaient tous deux dépassés et impactés, les aménagements ne s'intégraient pas à la configuration des lieux (code civil, optimalisation spatiale, normes d'habitabilité, ...), la composition d'ensemble de la façade à rue était inadéquate ; de manière générale, les augmentations volumétriques et rehausses ne sont pas tolérées en intérieur d'îlot ;

Vu que la demande telle que modifiée a été soumise à une nouvelle enquête publique, durant la période du 16/06/2021 au 30/06/2021, et qu'une réclamation a été introduite ayant pour motif principal les atteintes au bâti voisin R+00+TV en intérieur d'îlot, et plus précisément les vues intrusives et plongeantes causant préjudice (vues directes sur les fenêtres de toit de chambres et salle de bain) ;

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 3.5.1° 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 5 du Titre I du RRU – hauteur de la façade avant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 19817 (PU 11337) – construire une maison et un atelier – permis octroyé le 1/04/1927
- n° 27177 (PU 18974) – exhaussement (2^{ème} étage à front de rue) – permis octroyé le 18/07/1935
- n° 40122 (PU 32515) – transformation au rez-de-chaussée – permis octroyé le 23/08/1960

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la fermeture de la cour et l'aménagement d'une terrasse de toit, pour l'ajout de 2 niveaux sur le volume de connexion, pour la rehausse de l'arrière-bâtiment et la modification de toiture, pour l'aspect des menuiseries extérieures en façade à rue ;

Vu l'historique des chefs de ménage à cette adresse, 3 chefs de ménage y résident en 1993 ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison à front de rue de 2 unités de logement et arrière-bâtiment abritant un atelier ;

Considérant qu'en situation de droit, le rez-de-chaussée du bâtiment à front de rue abrite un bureau avec garage qui se prolonge en magasin dans l'arrière-bâtiment ; les étages de l'arrière-bâtiment sont utilisés en ateliers, activité accessoire au magasin du +00 ;

Considérant que par rapport au projet initial, le projet amendé apporte les modifications suivantes :

- aux +01 et +02
démolition du bâti – création d'un espace à ciel ouvert d'une distance de 6,70m entre les fronts de bâtisse des 2 bâtiments, aménagement de toiture végétalisée
- suppression du volume impactant la toiture à versants de l'arrière-bâtiment
- suppression de la terrasse latérale de toit au +01
- maintien de l'emplacement de l'escalier existant du bâtiment à front de rue et réorganisation des 3 logements en appartement de 2 chambres aux +01 et +02, de 1 chambre au +03 (nouvel étage)
- création d'un retrait de 0,90m du plan de façade au +03, aménagé en zone végétalisée inaccessible
- déplacement de l'escalier de secours de l'arrière-bâtiment en fond de parcelle
- modification du nombre et des dimensions des baies existantes, unification avec le nouvel étage – façade enduite et menuiseries extérieures en PVC

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

Considérant que la demande en situation projetée envisage de démolir les rehausses existantes du volume de connexion en R+02+TP (R+00+TP en situation de droit), de mettre en conformité la rehausse de l'arrière-bâtiment en R+02+TV (en place de R+01+TP), la couverture totale de la cour ; que le projet propose de rehausser d'un niveau supplémentaire le bâtiment à front de rue ; que l'aménagement suivant est projeté :

Bâtiments à front de rue avec rehausse d'un niveau

- -01 caves privatives (2), local compteurs, locaux poubelles et entretien
- +00 entrées carrossable et piétonne avec espace poussettes, emplacement vélos (6), caves privatives (3), local entretien
- +01 appartement de 2 chambres
- +02 appartement de 2 chambres
- +03 appartement de 1 chambre

Arrière-bâtiment :

création d'un escalier intérieur de secours et d'une deuxième voie d'évacuation

- +00 garage de 5 emplacements pour voiture et emplacements pour vélos (2)
- +01 appartement de 2 chambres avec terrasse de toit
- +02 appartement de 2 chambres
- combles non aménagés et inaccessibles

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti au rez-de-chaussée est augmentée ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée – les surfaces de pleine terre sont inexistantes ;

Considérant que les baies en façade latérale de l'arrière-bâtiment sont en surplomb par rapport au versant voisin de droite ; que les retraits imposés par le Code civil sont conformes ;

Considérant que la terrasse aménagée pour l'appartement 4 de l'arrière-bâtiment, vu sa position et sa superficie, n'est préjudiciable pour le bâtiment à front de rue et les parcelles voisines que de manière limitée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, les 2 parcelles contigües sont construites sur l'entièreté de leur profondeur ; que l'aménagement du parking tel que projeté – voie de circulation de 2,10m de large sur une profondeur de 13,50m, aire de manœuvre insuffisante (4,00m au lieu de 5,00m) avec présence d'obstacle (colonne), plusieurs manœuvres nécessaires pour pouvoir entrer ou sortir de l'emplacement, voire sortie en marche arrière jusqu'à l'entrée du garage à rue – est impraticable vu cette configuration des lieux ; que la proposition de stationnement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

n'est pas qualitative en terme de facilité d'usage et d'accessibilité depuis la rue ; que tous les modèles de voiture (avec rétroviseurs déployés) ne pourront y avoir accès (vu la largeur restreinte) ; que ce parking ne se motive pas et qu'il y a lieu de maintenir la disposition initiale – à savoir, un emplacement de stationnement couvert sur le gauche de la façade à rue et l'entrée piétonne sur le droite ; qu'il convient également de réanalyser la pertinence du maintien du bâti entre les 2 immeubles et d'envisager de les dissocier ;

Considérant qu'aux étages du bâtiment à front de rue, la profondeur des $\frac{3}{4}$ est dépassée de 0,95m ; que ce dépassement minime se motive afin d'aménager des surfaces habitables conformes ; que cette légère dérogation n'impacte pas le voisinage immédiat ;

Considérant que le bâti de la parcelle arrière aux étages tente de respecter la profondeur des $\frac{3}{4}$ en ce que la zone non bâtie est située à l'avant plutôt qu'en fond de parcelle afin de créer une distance suffisante entre les 2 bâtiments ;

Considérant que la rehausse d'un niveau de l'arrière-bâtiment n'a pu être datée ; qu'elle est déjà visible sur les photos aériennes de 1987 ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 5, hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne*, en ce que l'acrotère de la façade à rue est rehaussée de plus de 2,50m ; que la construction la plus basse – immeuble de gauche au n° 14 – est dépassé de plus de 3,00m ;

Considérant que la construction de gauche R+01+TP est dépassé de 3,60m en situation de droit ; que suite à la rehausse d'un niveau, ce dépassement est porté à +/- 6,00m ; qu'au contraire, la rehausse est en-deçà du niveau de corniche de la construction de droite (de - 2,90m) ; que les hauteurs des constructions voisines dans la même rue sont inégales ;

Considérant qu'au +03, le retrait de 0,90m observé par rapport au plan de la façade est insuffisant ; qu'il serait opportun de l'augmenter afin de pouvoir l'aménager en terrasse (tout en respectant le Code civil) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction à rue dépasse de plus de 3,00m le profil de l'immeuble voisin gauche ;

Considérant qu'avec la rehausse d'un étage supplémentaire, le niveau du toit de la construction au n° 14 est dépassé de 6,25m – soit + 2,50m – sur une profondeur de 13,70m ; que la parcelle de droite au n° 26 n'est pas impactée ;

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

- accès piéton et carrossable non spatialement différenciés
- stationnement couvert problématique (manœuvres laborieuses) voire inaccessible
- pas d'offre diversifiée de type de logements – 4 entités de 2 chambres, 1 de 1 chambre
- peu d'optimisation spatiale des communs – surface utile du hall pas exploitée, long couloir sinueux, emplacements vélo sans accès direct et répartis sur 2 zones, locaux entretien en surnombre

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

- recul en façade au +03 insuffisant et inexploitable, emplacement de la buanderie en façade arrière au détriment de la transversalité des pièces de vie

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 2 à 5 au détriment de l'activité qui est totalement supprimée ; que la densité du bâti au rez-de-chaussée afin d'aménager un parking en fond de parcelle ne se motive pas vu la piètre qualité proposée et son inadéquation ; qu'il convient de revoir le projet en maintenant la porte de garage à son emplacement initial (à gauche), en redéfinissant la circulation et la répartition des communs en conséquence, en envisageant le maintien d'une activité au rez-de-chaussée, en proposant un espace extérieur privatif pour les 2 logements de l'arrière-bâtiment ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 14, chapitre III du Titre III – 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 :

- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot
- le nombre de logement est limité afin de réduire les nuisances de voisinage pour les logements à rue
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue
- une offre diversifiée de type de logements est proposée
- le maintien du bâti de l'arrière-bâtiment doit être justifié

Considérant que la version modificative du projet est moins dense et réduit les dérogations ; que l'habitabilité des lieux est améliorée mais peut encore être peaufinée – logement du +03 plus traversant, densité du bâti au +00 à réduire, locaux communs en suffisance, maintien d'une activité au +00 de l'arrière-bâtiment ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transport en communs ; qu'il y a lieu, toutefois, de proposer une alternative adéquate de mobilité douce en prévoyant 1 emplacement vélo par chambre ; que le local doit être adéquat – vélos aisément accessibles et espace suffisant pour les déplacer ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

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 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que la construction est rehaussée d'un niveau ; que les accès piéton et carrossable sont intervertis ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures sont remplacées en PVC gris ; que les baies et les divisions de droit ne sont pas respectées ; que les revêtements initiaux de façade – dalles en imitation de pierre naturelle au +00, cadres en béton et parement brique aux étages – sont remplacés par une finition en enduit ; que la composition d'ensemble de la façade en est affectée ;

Considérant que vu le cadre bâti avoisinant, il y a lieu de privilégier un parement en matériau noble en revêtement de façade plutôt qu'un enduit, un soubassement en pierre naturelle plus élevé, des menuiseries extérieures en matériau durable (autre que PVC) ; que le rythme proposé de 3 baies serait plus harmonieux en créant une symétrie et en centrant la baie la plus grande ; que la pertinence d'un balcon n'est pas à exclure ; qu'au +03, il y a lieu de placer le garde-corps en retrait et de le limiter à la largeur du balcon ;

Considérant que la proposition PEB doit être adaptée aux modifications envisagées ;

Considérant que le projet modifié doit également être soumis à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale et s'y conformer ;

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 8 juillet 2021

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

- Supprimer le parking en parcelle arrière, maintenir un emplacement de stationnement à rue (côté gauche), conserver une activité au rez-de-chaussée de l'arrière-bâtiment
- Réorganiser la circulation intérieure, la connexion entre les 2 bâtiments, l'offre en mobilité douce et en locaux communs
- Prévoir un emplacement vélo par chambre
- Rendre davantage traversant le logement créé au +03
- Proposer en façade à rue un parement en matériau noble, un soubassement plus élevé, la grande baie axée en position centrale, des menuiseries extérieures en matériau durable et qualitatif
- Observer au +03 un retrait plus conséquent par rapport au plan de façade, de manière à pouvoir y aménager un espace extérieur exploitable, tout en maintenant la hauteur d'acrotère proposée
- Modifier les documents administratifs
- Adapter et réintroduire la proposition PEB et le rapport (favorable) du SIAMU

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, 5 et 6 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées ; que la dérogation au Règlement communal d'urbanisme, Titre III – article 14 du chapitre III est également acceptée ;

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

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	
Urbanisme	M. BREYNE	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
--	------------------------	--