

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur TKACHUK , en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Construire une annexe arrière sur deux niveaux, changer l'affectation de l'atelier en parking et mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en deux logements
Adresse	Boulevard Aristide Briand, 30
PRAS	Zone d'habitation, le long d'un espace structurant

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 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 :

Les demandeurs 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 d'habitation et le long d'un espace structurant suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe Boulevard Aristide Briand au n° 30, immeuble mitoyen R+02+TP, implanté sur une parcelle cadastrée Section H – n° 538 m 2 ;

Vu que la demande vise à construire une annexe arrière sur deux niveaux, changer l'affectation de l'atelier en parking et mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en deux logements ;

Vu que la demande a été introduite le 3/01/2020, que le dossier a été déclaré complet le 29/04/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/06/2021 au 4/07/2021, et qu'aucune réclamation 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 l'article 126 §11 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 23, chapitre V du Titre I – toitures plates
- 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 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 41288 (PU 35209) – construire un immeuble – permis octroyé le 12/02/1963

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'augmentation du nombre d'unités de logement de 1 à 2, pour la construction d'une extension arrière au +02, pour le changement d'affectation de l'atelier arrière en garage ;

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 ;

Vu la dernière péréquation des renseignements cadastraux (2017), le bien est répertorié en tant qu'immeuble à appartements comportant 2 logements ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose au +00 d'une activité productive avec salle d'exposition, d'un logement de 3 chambres aux étages avec une terrasse au +01 ;

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

Considérant qu'en situation existante de fait, 2 logements sont aménagés avec construction d'une extension arrière au +02 ; que l'aménagement de cet étage serait effectif depuis au moins 1992 (cf. preuve du bail enregistré de l'appartement) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage d'augmenter la profondeur existante au +02 de manière à l'aligner sur celle du bâti de droite et de placer la façade arrière sur le même plan aux 2 étages ; de changer l'affectation d'atelier en garage ; que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 passage carrossable vers garage de 4 emplacements, wc hall d'entrée donnant accès aux étages, local compteur, caves (4)
- +01 appartement de 2 chambres avec terrasse de toit hall d'entrée avec vestiaire et wc, cuisine ouverte sur séjour, sdb, chambres
- +02 appartement de 2 chambres couloir d'entrée, séjour, cuisine, sdb, chambres

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est maintenue au rez-de-chaussée (parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur) et augmentée aux étages ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée malgré la densification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant que le maintien du bâti sur l'entièreté de la parcelle ne se motive pas compte tenu du changement d'affectation d'activité productive (atelier de ferronnerie) en garage, et de la création d'une unité de logement supplémentaire avec augmentation volumétrique ;

Considérant que la demande ne déroge pas à l'*article 4 du RRU* en ce que la profondeur de l'extension s'aligne sur le plus profond et ne dépasse pas le moins profond de plus de 3,00m (de 2,60m) ;

Considérant que la terrasse au +01 est en situation de droit depuis 1963 ; que les pare-vues ne sont pas placés à la mitoyenneté mais côté intérieur de l'acrotère existant ; que la parcelle du n° 28 présente la même configuration que le n° 30 (terrasse de toit au +01) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'extension sur 2 niveaux dépasse de plus de 3,00m le profil mitoyen de gauche qui est en retrait ;

Considérant qu'au +01, la profondeur et la hauteur du bâti sont les mêmes que celles de la situation de droit ; qu'au +02, la hauteur du mitoyen gauche est relevée de 2,60m sur une profondeur de 2,60m ; que, toutefois, par rapport à la situation existante de fait, la rehausse ne concerne qu'une profondeur de 1,50m ; que cette situation doit dater des travaux exécutés lors de l'aménagement du +02 en unité de logement distincte (vers 1992) ; qu'ils sont dès lors prescrits ;

Considérant que cette rehausse impacte de façon limitée la parcelle voisine du n° 28 dont le corps de bâti principal est plus élevé que le n° 30 (d'un niveau) ; que la pose d'une isolation par l'extérieur implique un débord de 15cm sur la parcelle de gauche ; qu'il convient de vérifier la faisabilité (en tenant compte des baies en façade et des DEP) ; que l'Annexe II a été adressée au propriétaire voisin du n° 28 ;

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

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 (chambres au + 02) ; qu'il convient d'y remédier ;

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

- manquement de l'aménagement des sanitaires, de l'attribution des caves aux logements, de l'attribution des emplacements de stationnement (4 pour 2 logements), d'un local vélo (1 emplacement par chambre)
- wc de l'activité productive qui ne se motive plus pour un garage
- création d'une unité de logement qui ne dispose pas d'un espace extérieur
- pertinence du changement d'affectation – plus opportun de dédensifier le bâti du +00 et de proposer un espace extérieur en pleine terre aux logements
- peu d'optimisation spatiale du logement du +02 et pas de superposition des sanitaires, couloir en place d'un hall – son aménagement gagnerait à se calquer sur celui du +01 plus qualitatif
- sources d'éclairage naturel insuffisantes au +02

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 1 à 2 ; que l'immeuble a la capacité d'accueillir une entité de logement supplémentaire ; que, néanmoins, cet aménagement doit s'accompagner d'une occupation cohérente du rez-de-chaussée – soit le maintien d'une activité productive comme en situation de droit, soit la démolition d'une partie du bâti qui ne se justifie plus pour un immeuble n'abritant que du logement ; qu'une profondeur maximale limitée aux ¾ de la parcelle permet de maintenir du stationnement ;

Considérant que les dérogations et manquements concernant le +02 doivent être levés pour justifier les augmentations volumétriques ;

Considérant qu'il n'y a pas de *dérogation à l'article 23 du RCU, chapitre V du Titre I, toitures plates* ; qu'une partie des travaux au +02 étant prescrite, et antérieure à l'entrée en vigueur du RCU, la prescription n'est pas d'application ;

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
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue
- le maintien du bâti de l'arrière-bâtiment doit être justifié

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 toutefois lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce en prévoyant un local vélo à raison d'un emplacement vélo par chambre (soit 4) ;

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

Considérant que vu l'évolution souhaitée par la Région en matière de mobilité, le nombre d'emplacement de stationnement couvert, qui nécessite le maintien du bâti sur toute la profondeur de la parcelle, ne se justifie pas ;

Considérant que la demande est lacunaire ; qu'elle ne renseigne pas tous les matériaux mis en œuvre ainsi que leur couleur ;

Considérant que le projet est conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que la terrasse du +01 est en situation de droit depuis la construction de l'immeuble ; que la servitude de vues est restée de plein droit – apparente et continue ; que la pose de brise-vues n'est pas indispensable et n'est pas soumise à permis d'urbanisme ;

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 – CP.2017.0821/2/APB/ac – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 27/05/2021 ;

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 :

- **Maintenir l'activité productive ou dédensifier le bâti afin d'offrir un espace extérieur qualitatif aux logements en respectant la profondeur maximale du bâti autorisée par le RRU (3/4 de la profondeur)**
- **Réaménager le +02 en s'inspirant de la configuration du +01 plus qualitative**
- **Agrandir les baies au +02**
- **S'assurer de la faisabilité de la pose d'un isolant extérieur débordant sur la parcelle de gauche**
- **Préciser la couleur du revêtement de façades arrière et latérale gauche, l'aspect des menuiseries extérieures (matériau et couleur)**
- **Rectifier les cadres VII et VIII de la demande**

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 sont acceptées 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

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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