

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

PV10	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur EL AHRACHE , en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité les travaux de transformation (fermeture d'un patio et ajout de châssis en façade arrière)
Adresse	Rue Bissé, 5
PRAS	Zone de forte mixité

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 :

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 de forte mixité suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe Rue Bissé au n° 5, immeuble mitoyen R+03+TP, implanté sur une parcelle cadastrée Section B – n° 217 p 7 ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité les travaux de transformation – fermeture d'un patio et ajout de châssis en façade arrière ;

Vu que la demande a été introduite le 22/11/2019, que le dossier a été déclaré complet le 31/05/2021 ;

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 la prescription particulière 4.5.1° 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 10 du Titre I du RRU – éléments en saillie en façade à rue
 - dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 28141 (PU 21327) – immeuble – permis octroyé le 11/02/1936

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le nombre d'unités de logement et leur aménagement, pour le percement de baies dans le mur mitoyen arrière, pour la modification du profil de toit, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/8562), l'immeuble comprend une activité productive de type garage au rez-de-chaussée (service matériel) et 1 logement aux étages ; que les archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien, tant au niveau de la répartition spatiale que du nombre de logements ;

Vu l'historique des chefs de ménage à cette adresse et les périodes d'inoccupation, le nombre d'unités de logement ne peut être confirmé ;

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

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui ne comporte pas de logement, ni de garage, et a une surface bâtie au sol de 108 m² (péréquation de 2000) ; que le propriétaire actuel a acquis le bien en 1998 ;

Considérant qu'en situation existante de fait, l'immeuble abrite 3 logements aux étages ;

Considérant que la demande est contradictoire et lacunaire ; que l'Annexe I mentionne 3 emplacements de stationnement et 3 emplacement vélos qui ne figurent pas sur plan ; que 3 logements de 2 chambres sont renseignés alors que sur plan sont représentés 1 logement de 1 chambre et 2 de 2 chambres ; que l'affectation du rez-de-chaussée est confuse (garage en tant qu'activité productive ou garage pour les logements ?) ; que le patio n'est pas fermé selon les photos aériennes de 2021 ;

Considérant que les documents administratifs doivent être rectifiés – cadres VI, VII et VIII de l'Annexe I et le formulaire statistique ;

Considérant que la présente demande vise notamment à mettre en conformité des travaux réalisés sans permis postérieurement au 1/01/2000 ;

Considérant que le projet motive la fermeture du patio et la création de baies en façade arrière, implantée sur la limite mitoyenne postérieure de la parcelle, en raison de la construction d'un nouvel immeuble au n° 7 ; que le patio a été enclavé par la rehausse du mitoyen gauche ; que chaque niveau possédait 3 baies donnant sur le patio pour lesquelles l'apport de lumière naturelle a été fortement impacté (sur les 2 niveaux inférieurs) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage 3 unités de logement aux étages en modifiant la distribution des pièces ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 3 caves privatives, local compteurs
- +00 incertitude quant au maintien de l'activité productive de type garage
baie percée en fond de parcelle et porte obturée supprimant de fait la servitude sur la parcelle cadastrée Section B – n° 210 m 6
- +01 appartement de 1 chambre avec bureau
- +02 appartement de 2 chambres avec bureau
- +03 appartement de 2 chambres avec bureau
- Toit modification du toit avec rehausse en 1 toiture à 2 versants très légèrement inclinés

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que la couverture du patio, qui est compris dans la profondeur des $\frac{3}{4}$, n'est pas préjudiciable à l'intérieur d'îlot ; qu'à contrario, cette parcelle étant construite sur son entièreté y compris aux étages, le percement des baies en façade arrière peut impacter le fond sonore de l'intérieur d'îlot ; que les vues qui surplombent les parcelles voisines ne préservent pas l'intimité du voisinage ;

Considérant que vu la configuration initiale du bâti au rez-de-chaussée, l'aménagement d'une zone extérieure en pleine terre est inenvisageable ;

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

Considérant qu'étant en zone de forte mixité, les changements d'affectation d'un immeuble ne peuvent porter atteinte à la mixité de la zone ; que le projet doit garantir l'aménagement concomitant du logement et d'une autre affectation ; qu'il y a lieu de proposer un aménagement adéquat et de maintenir une mixité de destination ; qu'il convient de renseigner l'occupation envisagée au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que le gabarit voisin le moins profond et le plus bas est dépassé ;

Considérant que la modification du profil de toiture dépasse ponctuellement la construction la moins élevée ; que la rehausse atteint à son point le plus élevé 1,90m ; que son profil étant légèrement en pente, elle n'a pas d'impact en façade à rue et n'est pas visible depuis l'espace public ; qu'en raison de cette modification de toiture, la façade arrière au niveau du retrait latéral a dû être rehaussée de 1,20m – impact minime sur la parcelle de droite ;

Considérant qu'à contrario la rehausse du mitoyen arrière au niveau du recul latéral ne se motive pas ; qu'il a été rehaussé de 1,20m et surmonté d'une grille, également de 1,20m ; que cette rehausse de 2,40m impacte de manière significative l'apport en lumière naturelle des baies du +01 ; qu'il convient d'y remédier en rétablissant la hauteur du mur en situation de droit ; qu'une grille peut toutefois être envisagée ;

Considérant que la fermeture du patio de plus de 10m², si elle peut se comprendre au niveau des étages +01 et +02, n'est pas pertinente au +03 ; que cet espace extérieur est lumineux et ensoleillé à cet étage, qu'il pourrait être aménagé en terrasse, qu'il distribue de la lumière naturelle aux pièces centrales du logement ;

Considérant qu'en séance, l'architecte a assuré qu'il y avait une erreur au niveau de la représentation sur plan ; que le +03 n'était pas identique au +02 et que le patio n'était pas fermé à ce dernier étage ;

Considérant que la demande ne déroge pas au **RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue**, en ce que l'auvent, placé au-dessus de la porte d'entrée, surplombe l'alignement de plus de 12cm (sur les premiers 2,50m de façade) ; que cet aménagement n'est pas pertinent ;

Considérant que la demande ne déroge pas au **RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable**, en ce qu'en situation de droit, il n'existe aucune surface perméable de pleine terre ;

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 ; que la hauteur de la baie arrière droite, présente à chaque niveau, n'est plus adéquate compte tenu du nouvel aménagement ; qu'il convient d'augmenter la hauteur existante ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, en ce que l'optimisation spatiale des logements est faible et que leur habitabilité n'est pas améliorée :

- au +01, cuisine (éloignée du séjour) et sdb (éloignée de la chambre) gagneraient à être permutées

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

- aux +02/+03, la cuisine pourrait être agrandie – la somme des superficies de cuisine et de séjour n'atteint pas les 28m² (26,75m²)
- la sdd des logements aux +02 et +03 est trop restreinte et offre un confort insuffisant pour un logement de 2 chambres – celle-ci doit être agrandie
- la suppression du patio est dommageable en terme de luminosité naturelle et de ventilation des appartements
- le percement des baies ne respecte pas les prescriptions du Code civil

Considérant que le projet mène à une densification des pièces habitables et que l'habitabilité en est sommaire ; qu'il convient de proposer un aménagement plus qualitatif et moins dense ; que, par exemple, un aménagement plus optimal serait atteint en agrandissant la cuisine et la salle de bain (aménagée en place du bureau), en plaçant la cuisine à proximité du séjour et la salle de bain proche des chambres, en maintenant le patio (au moins au +03), en améliorant l'apport en éclairage naturel de la façade arrière en recul (agrandissement des baies), ...

Considérant que la configuration existante ne peut être validée en l'état ; qu'il convient, avant tout de s'assurer de la possibilité ou pas du maintien des servitudes de vues sur la parcelle arrière ; que l'aménagement projeté sera tributaire de la solution trouvée pour se conformer au Code civil ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au Code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux droits des tiers ; que les baies créées en façade arrière ne respectent pas le retrait légal d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne – étant implantées sur cette limite même ; qu'à défaut d'obtenir les servitudes de jours ou de vues auprès du propriétaire de la parcelle voisine (Section B – n° 210 m 6), ces baies récemment percées dans le mitoyen devront être fermées et comblées afin de remettre les lieux en leur pristin état ;

Considérant que les servitudes de vue existantes peuvent être acquises (par le propriétaire qui en bénéficie) par acte notarié ou enregistrées auprès du Bureau d'Enregistrement ; pour ce faire, un document graphique, coté et ayant reçu l'aval du(des) propriétaire(s) qui subit(ssent) les servitudes, doit être officialisé ;

Considérant que dès qu'il y a modification au niveau d'une baie greffée d'une servitude, la prescription acquisitive ne peut plus être invoquée en ce que cette servitude n'est plus apparente et continue ; que la servitude de la porte arrière donnant accès à la parcelle mitoyenne n'est plus de plein droit en ce qu'elle a été murée lors de la construction au n° 7 ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une bonne desserte en transport en communs ; qu'il y a toutefois lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce en aménageant un local vélo ;

Considérant que la *prescription particulière 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que les menuiseries extérieures ont été remplacées en PVC blanc avec modification des divisions ; les grilles des fenêtres sont en acier thermolaqué gris clair (ocre

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

brun en SE), la porte de garage en acier laqué ton ocre brun, la porte d'entrée en acier ocre brun ; la porte d'entrée est surmontée d'un auvent non conforme ;

Considérant que la composition d'ensemble de la façade en est impactée et est banalisée ; que les caractéristiques esthétiques propres aux années 40 ont été supprimées ;

Considérant qu'il convient d'unifier l'aspect des différents éléments présents en façade ; qu'il y a lieu de démonter l'auvent ;

Considérant que les grilles aux fenêtres en façade arrière ne se motivent pas ; qu'il convient de les retirer de la représentation de la situation projetée ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

•

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

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

AVIS DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.

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	