

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 janvier 2023**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. CUMPS  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> HINSENKAMP

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> BOGAERTS

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV09</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Diviser une maison unifamiliale en 3 logements et mettre en conformité le remplacement des menuiseries en façade avant, la construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée et au 1er étage et la construction d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture
Adresse	Rue Pierre Biddaer, n°31
PRAS	Zone mixte

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 janvier 2023**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

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

L'enquête publique a fait l'objet d'une réaction

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

L'architecte a été entendu.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 janvier 2023**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé en zone mixte 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 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 1925) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;

Vu que le bien se situe Rue Pierre Biddaer au n° 31, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 515 A 6 et est répertorié en tant que, maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **diviser une maison unifamiliale en 3 logements et mettre en conformité le remplacement des menuiseries en façade avant, la construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée et au 1er étage et la construction d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture** ;

Vu que la demande a été introduite le 16/12/2021, que le dossier a été déclaré complet le 04/10/2022 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/01/2023 au 21/01/2023, qu'une opposition ont été introduites ayant pour motifs principaux :

- L'altération architecturale d'une maison traditionnelle bruxelloise
- L'augmentation du flux par la création de logement supplémentaire
- La modification du caractère unifamiliale de la rue
- L'impact de la création d'une terrasse au +1 et +2 ainsi qu'une lucarne dans les combles
- La surélévation des mur de jardin non renseigné dans les plans

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal 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

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 janvier 2023**

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°18103 (PU 15127) – Construire 5 maisons – permis octroyé le 30/03/1925

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le remplacement des menuiseries en façade avant (de bois cintré pour du pvc blanc non cintrés), pour la transformation de l'annexe arrière au rez-de-chaussée entre 2004 et 2009, pour la construction d'une annexe en fond de parcelle, pour la construction d'une rehausse sur le versant arrière de la toiture entre 2004 et 2009, pour la construction d'une annexe arrière au 1er étage avant 1996 ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'une maison unifamiliale ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Cave à charbon + Cave
- 00 2 Chambres + Cuisine + Laverie + Wc + Cour + Jardin
- +01 2 Chambres + Espace extérieur (1.6m<sup>2</sup>) + Wc
- Combles Indéterminé

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 (archives + liste des habitants) ; que la demande augmente le nombre de logement à 3 ;

Considérant que la demande en situation existante de fait correspond à la situation projetée ; que la demande envisage de :

- Mettre en conformité les annexes arrière de chaque étage ainsi que les menuiseries en pvc situé en façade avant
- Supprimer le volume en fond de parcelle
- Augmenter le nombre de logement (3)
- Créer un balcon en façade arrière au niveau des combles

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 Local compteur + 3 Caves
- 00 Logement 01 – 1 Chambre + Terrasse + Jardin
- +01 Logement 02 – 1 Chambre
- Combles Logement 03 – Studio + Terrasse

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant que l'utilisation d'une terrasse au niveau des combles peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que sa position dominante et en surplomb impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ;

Considérant qu'il y a lieu d'avoir une attention particulière sur la perméabilité de la parcelle que la terrasse du rez-de-chaussée peut être rendue semi-perméable afin d'améliorer les qualités esthétiques d'intérieur d'îlot ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 janvier 2023**

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la construction des différentes annexes dépasse les profils des immeubles voisins ;

Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée dépasse de plus de 3m le profil arrière voisin le moins profond de 7,26m ; dépasse le profil arrière voisin le plus profond de 3,13m ; qu'en hauteur le volume dépasse de 3,30m les profils mitoyens ;

Considérant que l'annexe au +1 dépasse de plus de 3m le profil arrière voisin le moins profond de 4,00m ; dépasse le profil arrière voisin le plus profond de 2,25m ; qu'en hauteur le volume dépasse de 3,40m les profils mitoyens ; que la toiture plate n'étant pas utilisée en terrasse, il y a lieu de supprimer la porte d'accès, de remonter l'allège à minimum 1m de hauteur ;

Considérant que ces annexes préjudicient la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; que ces volumes sont inenvisageables dans cette profondeur ; qu'il convient de réduire leur profondeur, de 3,13m au rez-de-chaussée et de 2,25m au +1 ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, WC**, en ce que la pièce où se situe le WC au rez-de-chaussée et au +1 n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas ; qu'il convient de rajouter des portes afin de répondre à la norme d'habitabilité ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que la chambre et la pièce polyvalente au rez-de-chaussée ainsi que le séjour du +1 n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher ; que pour la chambre au rez-de-chaussée il s'agit de baies en façade à rue et que l'uniformité des baies est à maintenir ; en revanche convient d'améliorer les surfaces nettes éclairante dans le séjour du +1 ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 16, local à ordures ménagères**, en ce qu'aucun local poubelle commun n'est prévu ; qu'en l'absence d'un espace extérieur par unité de logement, il y a lieu de prévoir un local ventilé permettant le stockage provisoire des ordures ménagères dans des conteneurs de tri sélectif dont le volume correspond aux besoins des habitants et permettant une manutention aisée jusqu'en voirie ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 17, local pour véhicules deux roues et poussettes**, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ; qu'il convient toutefois de proposer un local vélo à raison d'un emplacement vélo par chambre ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, article 15 §1 – Local vélo/Poussette** ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant abouti à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 18, local d'entretien**, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ; que vu le nombre de logement, il est nécessaire d'en prévoir au minimum un ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 janvier 2023**

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

- Un des logements ne bénéficie pas d'un espace extérieur privatif ;
- L'accès au logement se fait directement dans l'espace séjour ;
- Création de 3 entités égale ou inférieures à 60m<sup>2</sup> (soit 161m<sup>2</sup> au total) en lieu et place d'une maison unifamiliale
- Pas d'offre diversifiée de type de logements – 2 entités de 1 chambres et 1 studio

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 01 à 03 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 3 entités de logement ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense

Considérant que les extensions volumétriques supplémentaires sont conséquentes, elles ne s'intègrent pas à la configuration des lieux et densifient davantage ce cœur d'îlot déjà fortement bâti ; qu'il convient de revoir le projet avec des volumétrie moins importante ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – 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, ce qui n'est pas le cas dans ce projet ;

Considérant que la subdivision d'une maison unifamiliale en plusieurs unités de logements 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 la maison ne peut être divisée car la superficie habitable est inférieure à 200m<sup>2</sup> ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- Maintenir au moins 1 grand logement de plusieurs chambres (minimum 3), qui a la jouissance privative de l'espace extérieur au rez-de-chaussée (si le bien en offre la possibilité) ;
- Veiller à la mixité de types de logement en garantissant une offre diversifiée ;
- Offrir à chaque logement un espace extérieur ;
- Limiter les petits logements (studio et appartement 1 chambre inférieure à 60m<sup>2</sup>) à une seule unité.
- Les normes d'habitabilité (Titre II du RRU) sont respectées pour toutes les entités de logement ;

Considérant que la **prescription particulière 3.5.1° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; pour le remplacement des menuiseries en façade avant (bois cintrés en pvc blanc non cintrés) ; que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient d'y remédier en respectant le cintrage des fenêtres ;

Considérant qu'il convient de compléter et préciser sur plan les matériaux des différents éléments de façade ; les détails du revêtement (bande blanche, sous-bassement...) la couleur doit être précisée, la représentation de la porte (boîte aux lettres, clinche...), le matériau des

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 janvier 2023**

seuils, marches, corniche... ne sont pas renseignés, la valeur ornementale de la corniche doit être mentionnée (corniche à modillon, mutules et denticules), tous les éléments en pierre bleue doivent être identifiés ;

Considérant que le remplacement des menuiseries extérieures, au prochain remplacement, à partir de la notification du présent permis d'urbanisme, respectera les proportions, les divisions, les matériaux et les couleurs des menuiseries de la façade, qui sont représentés sur plan en situation projetée ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VI, Section 4, article 39 – Tuyaux de descente des eaux pluviales*, vise à ce que les nouveaux tuyaux apparents doivent s'intégrer aux caractéristiques architecturales sans endommager d'éléments de façade, ni présenter de coude ; que les bandeaux horizontaux en pierre notamment au niveau du sous-bassement ne permettent pas d'y répondre ; que les maisons qui forment un ensemble ont toutes leur descente d'eau pluviale reportées en façade arrière ; qu'il y a lieu de l'appliquer aussi à cette maison ;

Considérant qu'il a été fait application à *l'article 207§4 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication* ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

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 - T.2022.0938/1 - du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 14/10/2022 ;

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 26 janvier 2023**

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

- Réduire l'annexe au rez-de-chaussée à 3,13m de profondeur
- Garder une unité de logement et respecter le RRU titre II dans sa totalité
- Supprimer la terrasse au +2
- Prévoir en façade avant, des menuiseries en bois respectant le cintrage d'origine (au prochain remplacement) ;
- Supprimer les descentes d'eau pluviale en façade avant (celle située le long de la façade côté gauche mais aussi celle qui traverse la fenêtre des combles)
- Détailler l'élévation de la façade avant (bande blanche, sous-bassement, corniche, grille du soupirail, ...)
- Modifier les différents documents en fonction des conditions susmentionnées

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ;

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**

Bourgmestre	M. CUMPS	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> HINSENKAMP	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	