

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 février 2023

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. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité et diviser un bien existant
Adresse	Rue Auguste Gevaert, 68
PRAS	Zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 février 2023

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 2 février 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation 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 bien est identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural (id : 34851) ;

Vu que le bien se situe Rue Auguste Gevaert au n° 68, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle de 175m², cadastrée 5^{ème} Division – Section C – n° 264 p 4 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité et diviser un bien existant** ;

Vu que la demande a été introduite le 24/03/2022, que le dossier a été déclaré complet le 13/10/2022 ;

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

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics
- application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/01/2023 au 29/01/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - o dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage
 - o dérogation à l'article 11, chapitre IV du Titre I du RCU – volets
 - o dérogation à l'article 23, chapitre V du Titre I du RCU – toitures plates
 - o dérogation à l'article 6, chapitre III du Titre III du RCU – logements situés sous le niveau du sol
 - o dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 07672 (PU 08163) – construire une maison – permis octroyé le 20/01/1899
- n° 48529 (PU 42131) – extension de la maison – permis octroyé le 16/07/1996
- n° 48642 (PU 43560) – construire une véranda – permis octroyé le 31/07/2001

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'augmentation du nombre d'unités de logement, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 février 2023

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/11397), l'immeuble est une maison qui comprend 2 unités de logement ; le bien fait l'objet des suspicions d'infraction pour la modification du nombre de logements (de 2 à 3) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte 1 logement ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose de 2 logements – un souplex -01/+00 et un duplex +01/combles ;

Considérant qu'en situation existante de fait, une extension a été construite au +01 après l'année 2000 (entre 2009-2012) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage la mise en conformité de l'extension du +01, de scinder le souplex en 2 unités de logements indépendantes ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01/rez de jardin communs – caves privatives (3), local compteurs, local vélos/poussettes
studio (surf. habitable = 37,35m²) – pièce de vie, sdb avec wc, accès terrasse et jardin situés à un niveau surélevé (+ 3 marches)
- +00 logement de 1 chambre (surf. habitable = 59,60m²) – chambre à rue, pièces de vie (2), cuisine dans véranda, sdd avec wc, accès jardin via escalier extérieur (12 marches)
- +01/combles appartement de 3 chambres en duplex
niv. inf. : cuisine, pièces de vie (3), sdd avec wc, chambre arrière
niv. sup. : chambres (2), bureau

Considérant que la demande ne déroge pas au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'extension qui a été construite au +01 est inscrite dans les gabarits mitoyens ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogations au RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates** ; que la plateforme de toit de l'extension, qui est de plus de 20m² (+/- 22,30m²) n'est pas aménagée en toiture végétalisée ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation au RCU, article 6, chapitre III du Titre III – logements situés sous le niveau du sol** ; que le dégagement extérieur à aménager n'est pas de plain-pied par rapport au logement ; que le niveau de plancher de la pièce arrière a été abaissé de 0,18m de manière à atteindre une hauteur sous plafond de 2,50m ;

Considérant que l'**article 153 §2 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 expresse qu'elle ne mène pas à une densification des parties

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 février 2023

habitées de l'immeuble, et conserve les caractéristiques structurelles et architecturales de l'immeuble (qualités spatiales et patrimoniales) ;

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 traversants ;
- les petits logements inférieurs à 60m² ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable ;
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;
- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;

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 (pièce de vie du studio, pièce centrale et chambre du +00, pièce centrale au +01) ;

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

- création de 2 entités inférieures à 60m² en lieu et place d'un duplex ;
- dimensions restreintes des espaces communs dont les caves ;
- peu d'optimisation spatiale du duplex – accès à la chambre arrière du +01 via les pièces de vie, sanitaires insuffisants pour un logement de 3 chambres, absence de sanitaire au niveau des chambres, manquement d'un 2^{ème} wc indépendant d'une sdb ;
- manquement de l'implantation des techniques et sorties en toiture (hotte, chaudière, ventilation primaire, ...) ;
- configuration de l'escalier extérieur qui ne respecte pas le code civil ;
- chaque logement ne dispose pas d'un espace extérieur privatif – le jardin est partagé sans différenciation entre le rez-de-jardin et le bel-étage ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 2 à 3 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité d'occupation trop importante ; que l'extension du +01 n'a pas permis d'améliorer l'habitabilité du logement au +01 ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense, limité à un maximum de 2 unités de logement pour l'immeuble et qui supprime les dérogations au Titre II du RRU ;

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 tiers ; que l'escalier extérieur crée des vues sur la parcelle de droite ; que la rehausse du mur mitoyen n'a été réalisée qu'au niveau de la terrasse ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 février 2023

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 ;

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 identifiée à l'inventaire régionale du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications ont été apportées ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage** ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, 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 les menuiseries extérieures en bois mouluré ont été remplacées par des profilés plats en bois ; que les divisions initiales ne sont pas respectées ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation au RCU, article 11, chapitre IV du Titre I – volets** ; que le placement de volets, visibles depuis l'espace public, devra respecter l'esthétique de la façade et être le plus discret possible ;

Considérant qu'une partie du coffre des volets roulants, qui ont été placés au +01, masque l'imposte en partie supérieure ;

Considérant que, vu la qualité architecturale de cette façade de style éclectique, il y a lieu de respecter et maintenir les caractéristiques esthétiques et architecturales d'origine ; qu'il convient de rétablir des menuiseries extérieures en bois (sans volet impactant l'imposte), profils moulurés d'aspect bois naturel, avec les divisions d'origine ;

Considérant que la corniche bois ornementée nécessite une rénovation ; qu'il y a lieu de rapidement l'entretenir afin de pouvoir la maintenir ;

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 2 février 2023

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	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. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	