

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 juin 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Urbanisme M^{me} HINSENKAMP

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV09	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité les réaménagements intérieurs, l'isolation de la façade arrière et de la toiture, l'agrandissement du balcon arrière du rez-de-chaussée, la construction d'une piscine et d'une terrasse en fond de parcelle et la modification du nombre de logements
Adresse	Avenue du Limbourg, n°13
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 juin 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 :

L'architecte a été entendu

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 juin 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation 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 1922) ;

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

Vu que le bien se situe Avenue du Limbourg au n° 13, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 507 Z et est répertorié en tant que maison avec cave habitable ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité les réaménagements intérieurs, l'isolation de la façade arrière et de la toiture, l'agrandissement du balcon arrière du rez-de-chaussée, la construction d'une piscine et d'une terrasse en fond de parcelle et la modification du nombre de logements** ;

Vu que la demande a été introduite le 14/11/2022, que le dossier a été déclaré complet le 10/02/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/06/2023 au 20/06/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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 générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° 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
- dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul

Vu les archives communales à cette adresse :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 juin 2023

- n°16473 (PU 14540) – Construire une maison – permis octroyé le 16/06/1922
- n°44321 (PU 36836) – Transformer l'immeuble – permis octroyé le 08/01/1973

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement du nombre de logement de 3 à 2, pour le changement des châssis de bois ton brun à PVC ton vert ;

Vu que la demande en situation de droit se compose de 3 logements ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Logement 01 – Duplex 1 Chambre + Terrasse + Jardin
- 00 Logement 01 – Duplex 1 Chambre + Terrasse + Accès jardin
- +01 Logement 02 – 1 Chambre
- +02 Logement 03 – Indéfini + Balcon
- Combles Indéfini

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 3 (RU 2016/365 + archives + Liste des habitants) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité la diminution de logement et l'aménagement intérieur
- L'agrandissement de la terrasse au bel étage
- La construction d'une piscine et d'une terrasse en fond de parcelle
- L'isolation de la façade arrière ainsi que de la toiture

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

- -01 Logement 01 – 1 Chambre + 2 Terrasses + Jardin + Piscine
- 00 Logement 02 – Quadruplex 4 Chambres + Terrasse + Accès jardin
- +01 Logement 02 – Quadruplex 4 Chambres
- +02 Logement 02 – Quadruplex 4 Chambres + Balcon
- Combles Logement 02 – Quadruplex 4 Chambres

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 l'aménagement d'une piscine en fond de parcelle ; qu'un revêtement d'environ 40m² est proposé avec une surélévation de 40cm par rapport au sol avec une végétation en pot sur tout le pourtour ; qu'il y a lieu de proposer un aménagement à même le sol avec une végétation de pleine terre ;

Considérant l'agrandissement du balcon au bel étage sur toute sa largeur peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que sa position dominante et en surplomb impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ; qu'il y a lieu de supprimer cette extension ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 juin 2023

Considérant que la piscine est entièrement au-delà de la profondeur autorisée ; que cette construction en fond de parcelle n'est pas préjudiciable mais que l'aménagement surélevé de 40cm par rapport au sol n'est en revanche pas envisageable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'extension du balcon dépasse les profils mitoyens de 4.00m en hauteur et de 1.80m en profondeur ;

Considérant que le placement d'une cloison végétalisée comme pare-vues n'est pas pérenne ; que l'aménagement de ce balcon devrait nécessiter une rehausse de mitoyen – solution, par ailleurs, inenvisageable ;

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 le balcon du bel étage ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas envisageable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que la chambre principale du logement au sous-sol ne présente pas les superficies minimales obligatoires ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie du sous-sol ;

Considérant que cette dérogation est sur toute la superficie du logement situé au sous-sol ; que l'entrée à ce logement se fait par une porte de service de 1.55m de hauteur ; que ces espaces ne peuvent être considéré uniquement comme des pièces accessoire au logement ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, WC*, en ce que la pièce où se situe le WC n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 9, cuisine*, en ce que les cuisine ne figurent pas sur les documents ; qu'il y a lieu, au minimum d'indiquer le plan de cuisson, le frigo et le point d'eau ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que le salon et la salle à manger du logement 01 ainsi que le séjour et la salle de jeux du logement 02 n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 13, raccordements*, en ce que les compteurs sont individualisés par logement, que l'accès doit être aisé et permanent ;

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

- Dimensions restreintes des espaces communs dont les caves
- Respect du code civil
- Les pièces sont communicantes
- L'accès au logement se fait directement dans l'espace séjour ;
- Aménagement sommaire et non amélioré des logements existants

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 juin 2023

- Pour un grand logement de 4 chambres, les sanitaires sont sommaires et très restreints
– 1 sdb

Considérant que le projet réduit le nombre d'entités de logement mais que le nouvel aménagement n'améliore pas l'habitabilité des logements existants ; que les dérogations et manquements attestent d'un aménagement peu qualitatif ; qu'il convient de revoir le projet en proposant une amélioration dans l'aménagement – en créant un duplex et un triplex, en adaptant les superficies des pièces de vie et des sanitaires au nombre de chambres, en supprimant les dérogations au Titre II du RRU ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées pour la modification de la corniche de bois en PVC, pour le changement de la travée végétal en zone de recul, pour le changement des châssis de bois en PVC ; que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

Considérant que les baies ne sont pas impactées ; que la matériau initiale n'est pas respectés ; que le projet maintient le principe de l'imposte supérieure ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée hormis le matériau utilisé ;

Considérant qu'il convient, toutefois, de remettre la corniche en bois et de végétaliser la travée de gauche ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre II, article 3 §9 - entretien et rénovation des corniches* ; en ce que lors de travaux de transformation les corniches ouvragées d'origine sont maintenues, en ce compris leurs éléments de décor ; que pour des raisons techniques, la corniche d'origine ne peut être maintenue, elle est remplacée par des éléments restituant au mieux le modèle d'origine ; que l'utilisation de PVC est strictement interdite ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul*, en ce que celui-ci ne respecte pas l'aménagement octroyé ; qu'en situation existante de fait la travée végétale à gauche de la porte d'entrée n'existe plus ; qu'en situation projetée la zone de recul (ainsi que la grille) n'est pas représentée ; qu'il y a lieu de réaménager la travée et de la faire figurer sur les plans ;

Considérant qu'en séance l'architecte indique la présence de stationnement vélo en zone de recul ; qu'il y a lieu de retrouver un local vélo à l'intérieur du bâti et non en zone de recul ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VII, Section 2, article 51 §1 – aménagement* ; la zone de recul et les zones de retrait latéral jouxtant l'espace public participent à l'embellissement et à la végétalisation de l'espace public ; en ce que les zones de recul sont destinées à l'aménagement de jardins d'agrément ; qu'elles peuvent comporter les accès aux portes d'entrée et de garage ; qu'elles ne peuvent être transformées en espace de stationnement ni comporter de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble telles notamment les boîtes aux lettres, clôtures, murets, escaliers ou pentes d'accès.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 juin 2023

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 ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2023.0045/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 24/01/2023 ;

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 29 juin 2023

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 juin 2023

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

- Supprimer l'augmentation du balcon situé au bel étage
- Proposer une nouvelle répartition des logements sur les différents étages en respectant le RRU titre II
- Remettre la corniche en bois
- Végétaliser la travée de gauche en zone de recul et dessiner la grille en élévation
- Proposer des menuiseries en bois en façade avant (au prochain remplacement)

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 – article 4 (telle que limitée dans l'avis) 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

Président	M. BREYNE	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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