

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} HINSENKAMP

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. JACOBS

Bruxelles Environnement

M. MOENCLAEY

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité l'extension de l'immeuble en façade arrière
Adresse	Rue des Bassins, n°32
PRAS	Zone de forte mixité

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de 2 réactions.

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

Les demandeurs ont été entendus.

Les réclamants ont été entendus sur les sujets suivants :

La situation de fait et situation projetée n'est pas claire quelle est la situation de Droit pour l'administration ?

Comment gérer les problèmes de vues réciproque avec la terrasse du +1

Construction de mur

Problème d'infiltration d'eau.

Problème de stabilité

Manque d'illumination et d'ensoleillement.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone de forte mixité 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 (entre 1900 et 1918) ;

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 des Bassins au n° 32, maison mitoyenne R+03+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section C – n° 231 G 2 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité l'extension de l'immeuble en façade arrière** ;

Vu que la demande a été introduite le 13/01/2022, que le dossier a été déclaré complet le 05/05/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 07/09/2023, que deux oppositions ont été introduite ayant pour motifs principaux :

- Les dégâts d'infiltrations causés au n°30 suite aux travaux successifs aux différents niveaux du bien
- La réduction d'ensoleillement par la création de l'auvent entre le +1 et +2
- Les plans ne tiennent pas compte du projet octroyé au n°34 ;

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 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture
 - dérogation au Titre I du RRU article 10 – éléments en saillie en façade à rue

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre I, Chapitre III, article 5 – implantation/gabarit
 - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 4 article 20 – boîtes aux lettres
 - dérogation au Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – division d'immeubles existants
 - dérogation au Titre III, Chapitre III, Section 2, article 15 §1 – Local vélo/Poussette

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°21872 (PU 16873) – Exhaussement – permis octroyé le 03/06/1929

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la profondeur de l'annexe arrière (rez + entresol) et la fermeture des balcons arrière ainsi que de la couverture de la cour par un plexiglas, la construction du volume salle de bain au rez-de-chaussée (entre 1971 et 1987), pour l'agrandissement de la lucarne arrière et l'ajout d'un auvent sur la toiture plate situé au +1, pour la modification de la porte d'entrée, de la boîte aux lettres et des lucarnes en façade avant entre 2014 et 2019 ;

Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles renseignent partiellement la situation légale du bien ; que la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Inconnu
- 00 Inconnu
- +01 Inconnu
- +02 Cuisine + Salle à manger + Chambre + Courette + Wc
- +03 Cuisine + Salle à manger + Chambre + Courette + Wc
- Combles 2 Mansardes + Grenier

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 4 (Cadastre actualisé en 1985, liste des habitants, archives, Sibelga (5 compteurs électrique + 2gaz)) ;

Vu la mise en demeure (I 2021/3708-TR/AA), dressé en date du 26/04/2021, il a été constaté que des travaux d'extension à l'arrière de l'immeuble ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité les annexes arrières (rez + entresol), la fermeture des balcons arrière, la couverture de la cour par un plexiglas, l'agrandissement de la lucarne arrière, l'ajout d'un auvent sur la toiture plate situé au +1, la modification de la porte d'entrée, de la boîte aux lettres et des lucarnes en façade avant;
- Augmenter le nombre de logement de 4 à 6
- Augmenter la superficie habitable en aménageant en partie supérieur des combles
- Créer une terrasse en lieu et place d'une toiture plate au +1 et un balcon au +4

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

- -01 4 Caves + Cuisine / Salle de douche avec toilette + Local compteur

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

- +00 Logement 01 – 1 Chambre + Cour (couverte)
- Entresol Logement 02 – Studio
- +01 Logement 03 – 1 Chambre + Balcon avant
- Entresol Terrasse
- +02 Logement 04 – 1 Chambre + Balcon avant
- +03 Logement 05 – 1 Chambre
- Combles Logement 06 – Duplex 1 Chambre + Balcon
- Combles Logement 06 – Duplex 1 Chambre

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 la densité du bâti est considérablement augmentée – la parcelle étant construite sur son entièreté ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ;

Considérant que l'utilisation d'une plate-forme de toit ainsi que la construction d'un balcon au +4 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 leur position dominante et en surplomb impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ;

Considérant que la cour est réduite et recouverte d'un plexiglas limitant l'éclairage naturelle ; que ses dimensions deviennent étriquées, sans grand potentiel et peu fonctionnelle ;

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 la terrasse entre le +01 et le +02 ainsi que celle du +4 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 I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que les constructions dépassent les profils des immeubles voisins ;

Considérant que la création du volume salle de bain et de la couverture de la cours au rez-de-chaussée est au-delà des ¾ de la parcelle ; que ces constructions réduisent la cour à des dimensions exiguës et inadaptées ;

Considérant que la création du volume salle de bain situé au +1 dépasse le plus profond de 2.35m et de 12m le moins profond ainsi que de 4.25m le plus élevé et de 4.70m le moins élevé ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse de toit situé entre le +1 et +2 et surmontée d'un auvent dépasse le plus profond de 7.25m et de 16.50m le moins profond ainsi que le plus élevé de 5.20m et de 11.60m le moins élevé ;

Considérant que l'augmentation volumétrique et la création d'un balcon situé au +4 dépasse en profondeur et en hauteur, les deux voisins n'étant pas construit à cet étage ;

Considérant que ces augmentations volumétriques sont importantes et impactes les parcelles voisines ; que ces augmentations sont inenvisageables, préjudicie la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; qu'il y lieu de remettre en pristin état ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre III, article 5 – implantation/gabarit* ; en ce que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions garantissent l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que l'extension en toiture de type lucarne dépasse les versants de toiture des 2 profils voisins et dépasse-les 2/3 de la largeur de la façade arrière ;

Considérant que ces lucarnes n'observent pas un retrait par rapport au plan de la façade et à la corniche ; que cette typologie de versant ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant ; que la lucarnes en façade arrière ne se motivent pas et est inenvisageable en l'état ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue*, en ce qu'une descente d'eau apparente et des boîtes aux lettres suspendues ont été placées ;

Considérant que la distance de cet élément en saillie par rapport à l'alignement n'a pu être vérifiée ; que celle-ci ne peut excéder 0,12m ; qu'il y lieu d'inclure l'évacuation des eaux usées à l'intérieur de l'immeuble et les boîtes aux lettres dans la portes d'entrée ;

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 4, article 20 – boîtes aux lettres* ; que les boîtes aux lettres s'intègrent, par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées ; qu'il y a lieu de les intégrer à la porte d'entrée ; qu'actuellement sur les photos les boîtes aux lettres sont suspendues à la façade, qu'il convient de l'intégrer à la porte ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que le séjour de chaque logement n'a pas un minimum de 20m³, que le studio n'a pas la superficie nette minimale de 22m², que 3 des 6 logements ne comportent pas d'espace privatif destiné au rangement ;

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 de certaines pièces ;

Considérant que la salle à manger du logement au rez-de-chaussée est de 2.35m, que cet espace ne peut être considéré comme surface habitable ;

Considérant que la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles doit être de 2,30 mètres et porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher ; que le bureau / salle de jeux ne peut servir que d'espace de rangement ;

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 et donne directement soit sur le salon, soit la salle à manger ou la cuisine ; que cela concerne les 7 toilettes du bien ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que chaque séjour de chaque logement ainsi que le studio n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; qu'il y a lieu d'améliorer la situation ;

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 ; 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'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; qu'il est possible 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 n'est pas nécessaire d'en prévoir au moins un ;

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
- Studio mono-orienté
- Les caves/espaces de rangement en sous-sol ne sont pas attribués ;
- 2 logements ne bénéficient pas d'un espace extérieur privatif ;
- L'accès au logement se fait directement dans l'espace séjour/ cuisine / salle à manger ;
- Exigences du SIAMU à respecter concernant l'« enclouement » de la cage d'escalier
- Dimensions étriquées de la cour
- Configuration des terrasses qui ne respecte pas le code civil
- 5 entités inférieures à 60m²
- Pas d'offre diversifiée de type de logements – 6 entités de 1 chambre
- Circulation de passage dans les pièces de vie, traversées de part en part
- Possibilités inexploitées d'améliorer l'aménagement initial des logements

Considérant que la création de nouveaux volumes fermés doit permettre d'améliorer l'habitabilité des logements existants ; qu'il y a lieu de tendre au respect des normes d'habitabilité du RRU ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 4 à 6 ; 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 6 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 ; qu'il convient de revoir le projet ;

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 ;

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
- Les conditions d'habitabilité des logements existants, avant modifications, sont satisfaisantes ;
- Une mixité de type de logements est proposée afin de garantir une offre diversifiée de logements (adaptée aux familles nombreuses);
- Les studios et appartements 1 chambre (inférieurs à 60m²) représentent maximum 25% de la superficie habitable de l'immeuble ;
- L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité, d'éventuelles alternatives de mobilité douce sont proposées ;

Dans le cas contraire, l'espace aménagé ou créé devra être affecté prioritairement à l'amélioration des logements existants.

Considérant que la *prescription particulière 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées pour la modification de la porte d'entrée, de la boîte aux lettres, des lucarnes en façade avant et du changement de châssis en partie en bois d'autres 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 ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques nouvelle en adéquation avec le langage architectural traditionnel du voisinage ; qu'il convient d'y remédier

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

Considérant que les profils de châssis doivent être en bois mouluré ; que l'aspect esthétique de la porte a été banalisée ; qu'il convient de proposer une porte bois panneautée et moulurée ; reprenant les caractéristiques de la porte présente en 2014 ;

Considérant qu'il convient de compléter et préciser sur plan les matériaux des différents éléments de façade ; la représentation de la porte, le matériau des cintrages de baie n'est pas renseigné, la valeur ornementale de la corniche doit être mentionnée (corniche à modillon, mutules et denticules), tous les éléments en pierre bleue et en brique blanche doivent être identifiés, la présence d'une grille devant le soupirail... ;

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 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.2023.0386/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 24/05/2023 ;

Considérant que la demande de manière global est lacunaire ; qu'une série d'incomplet a été dressé de manière à compléter au mieux le dossier ; que malgré cela le dossier reste flou et peu lisible ;

Considérant, 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 14 septembre 2023

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} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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