

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

| | |
|---------------------|--|
| PV02 | Demande de permis d'urbanisme |
| Objet de la demande | Transformer une maison bifamiliale en 2 appartements avec extension de l'appartement du rez-de-chaussée au sous-sol. |
| Adresse | Rue Van Wambeke, 13 |
| PRAS | zone mixte |

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 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 :**

Les demandeurs et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone mixte suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le terrain de la parcelle n'est pas repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu que le bien se trouve en zone C en accessibilité au transport au commun ;

Vu que le bien se trouve en zone d'aléa faible selon la carte d'inondation aléa et risque de Bruxelles Environnement ;

Vu que le bien se trouve en zone bruyant de 45 à 50dB selon la carte du bruit sonore de Bruxelles Environnement ;

Vu que le bien se situe Rue Van Wambeke, n°13, maison à profil R+2+TV, implanté sur une parcelle de 192m² et cadastrée Division 2, Section A, n° 17 B10 ;

Vu que la demande vise à transformer une maison bi-familiale en 2 appartements avec extension de l'appartement du rez-de-chaussée au sous-sol + changement des châssis en façade à rue + l'abattage d'un arbre à hautes tiges ;

Vu que la demande a été introduite le 18/08/2022, que le dossier a été déclaré complet le 13/03/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/09/2023 jusqu'au 28/09/2023 inclus, et qu'une réaction à être entendus nous sommes parvenues ; qu'aucune personne a demandé d'être entendue ;

Que la réaction porte sur les sujets suivants :

- Division en souplex avec extension ;
- Perte de luminosité et de vue par l'agrandissement des murs mitoyen ;
- Code civil en matière de vue à respecter ;

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 - actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Vu que la demande est soumise à avis du fonctionnaire délégué pour les motifs suivants :

- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'art.8 du titre II du RRU – manque de sas au niveau du WC au +01

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 2023

- dérogation à l'art.10 du titre II du RRU – manque de lumière naturelle dans le logement 1 et le salon du logement 2 ;
- dérogation à l'art.19 du titre II du RRU – aménagement non-qualitatif des logements;

Vu que les archives communales à cette adresse :

- n° 25532 (F19418-PU) – construire une maison – permis octroyé le 16/05/1933
- n° 34851 (F28263-PU) – transformation – permis octroyé le 07/06/1951
- n° 39136 (F32815-PU) – transformation – permis octroyé le 13/01/1959

Que la situation existante ne correspond pas à la situation de droit pour :

- Le changement des menuiseries en façade avant en PVC blanc (non cintrée) ;
- Au +00 : Agrandissement de la cuisine (+2,04m) et de la chambre (+0,23m) ;
- Au +01 : Agrandissement du volume arrière avec salon et l'ajout d'une terrasse (avec rehausse des murs mitoyen) avec +6,73m côté mitoyen gauche et avec +5,51m côté mitoyen droit ;
- Au +03 : Rehausse de la toiture arrière et accès à la toiture plate de l'annexe (WC au +02) ;

Considérant que le bien est divisé comme tel en situation de droit :

- -01 : Caves + laverie + espace compteurs + atelier + citerne d'eaux de pluies ;
- +00 : Hall d'entrée + chambre + cuisine + salle à manger + salon ;
- +01 : 3 chambres + WC ;
- +02 : 3 chambres + WC ;
- +03 : Grenier ;

Considérant que le bien est divisé comme tel en situation existante de fait :

- -01 : Caves + laverie + chaufferie + espace compteurs + WC + terrasse couverte ;
- +00 : Hall d'entrée + chambre + cuisine + salle à manger + salon ;
- +01 : Local polyvalent + salle à manger + cuisine + salon + WC + terrasse ;
- +02 : 2 chambres + salle de bain ;
- +03 : Chambre + terrasse ;

Considérant que le bien est divisé comme tel en situation projetée :

- -01 : Caves + chaufferie + compteurs et aménagement souplex avec agrandissement volume arrière : buanderie + SDB + salon + cuisine + salle à manger + nouvelle citerne d'eau de pluie de 3500l ;
- +00 : Hall d'entrée commune avec nouvelle espace vélos et aménagement souplex avec agrandissement volume arrière : Grand hall d'entrée avec WC + bureau/chambre + SDD + 2 chambres ;
- +01 : Réaménagement de 3 étages supérieures en triplex : Local polyvalent + salle à manger + WC et mise en conformité des volumes arrières : salon + terrasse avec ajout bacs à plantes et fenêtres de toit (qui donne sur souplex) ;
- +02 : Hall + 2 chambres + SDB ;
- +03 : Chambre avec conservation de l'accès à la toiture plate de l'annexe (WC) ;
- Au niveau de la façade à rue : Remplacement des menuiseries en façade à rue par des exemplaires en PVC de ton vert et ajout d'un grand bac à plantes sur le trottoir ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 2023

- Au niveau du jardin arrière : Marches en béton vers jardin avec potager et terrasse à l'arrière ;

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée et que le volume supplémentaire s'ajoute à des volumes non légaux ; que malgré que les voisins ont également fait des ajout volumes non légaux que nous devons tenir compte de leur profondeur légale pour juger correctement la présente demande ; Que la projet ne propose pas d'améliorer la situation existante de fait mais demande d'ajouter des volumes supplémentaires aux niveaux +01 et +00, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que **l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme RRU, Titre I, articles 4 et 6, profondeur et hauteur des constructions du construction mitoyenne** sont d'application vu que le profil du projet dépasse les profils légaux des 2 voisins :

- Au -01 : Au niveau de la cuisine + salle à manger +5,88m plus profond que la profondeur légale du voisin de droit et au niveau du salon +0,23m plus profond que la profondeur légale du voisin de gauche ;
- Au +00 : Au niveau de la chambre 2 +5,88m plus profond que la profondeur légale du voisin de droit et au niveau de la chambre 1 +0,23m plus profond que la profondeur légale du voisin de gauche ;
- Au +01 : Au niveau du salon et la terrasse +5,51m plus profond que la profondeur légale du voisin de droit et +6,73m plus profond que la profondeur légale du voisin de gauche ;

Que les dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, sas manquant entre le WC et les espaces de vie**, qu'un sas est manquant au niveau +01 ; Que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, manque d'éclairage naturel**, en ce que chambre 3 au +00, la salle à manger et le local polyvalent au +01 et la chambre 3 au +03 n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; Que la dérogation n'est pas acceptable ;

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

- Hall d'entrée et espace de dégagement de grande taille quand le souplex prévoit 3 chambres au +01 ;
- L'aménagement du triplex aux étages supérieur : local polyvalente, salon, WC, terrasse arrière et accès à la toiture plate au +02 ;

Que la dérogation n'est pas acceptable ;

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

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 ; que le demandeur a apporté les preuves qu'il y a 2 logements

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 2023

depuis 1^{er} décembre 1993 (liste historique des habitants + liste historique Sibelga) ; Que la dérogation peut être acceptée moyennant de pas augmenter le volume existant de fait ; qu'en l'état du projet la dérogation est refusée ;

Considérant que la demande peut viser le dépôt d'un projet modifié en application de l'art.126/1 du CoBAT ; que 2 logements d'aménagement qualitatif devront être aménagés dans le volume existant de fait ; Qu'une réunion peut être organisée en amont du dépôt du projet modifié ;

Considérant que le service espaces verts a délivré un avis favorable sous conditions concernant l'abattage de l'abricotier en date du 16/02/2023 ; que l'arbre peut être abattu mais que le même nombre d'arbres doit impérativement être replanté ; que l'essence du nouvel arbre devra être similaire et atteindre la même taille que l'arbre à abattre ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des 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 – **CP.2023.0453/1** – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 09/08/2023 ;

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 05 octobre 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. BREYNE | |

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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