

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

PV03	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Transformer une maison de commerce en immeuble de rapport avec changement d'affectation du rez et du bâtiment arrière ; construire un passage entre bâtiment avant et arrière & transformer une toiture plate en terrasse.
Adresse	Rue Jorez, 43
PRAS	ZICHEE, zone d'habitation

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'1 réaction.

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

Les demandeurs et l'architecte ont été entendus.

Les réclamants ont été entendus sur les sujets suivants :

- Accessibilité au dossier pendant l'enquête publique ;
- Le nombre de dérogations au RRU ;
- La construction déjà accomplie ;
- La terrasse sur la toiture qui engendre des vues plongeantes.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 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 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 A en accessibilité au transport au commun ;

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

Vu que le bien se trouve en zone bruyant de 50 à 55dB selon la carte du bruit sonore de Bruxelles Environnement ;

Vu que le bien se situe Rue Jorez, n°43, maison à profil R+2+TV et arrière-bâtiment à profil R+1+TV, implanté sur une parcelle de 210m² et cadastrée Division 5, Section B, n° 249 A16 ;

Vu que la demande vise à transformer une maison de commerce en immeuble de rapport avec changement d'affectation du rez et du bâtiment arrière ; construire un passage en bâtiment avant et arrière & transformer une toiture plate en terrasse ;

Vu que la demande a été introduite le 24/03/2023, que le dossier a été déclaré complet le 23/06/2023 ;

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 nous est parvenue ;

Que la réaction porte sur les sujets suivants :

- Problème d'affichage pendant l'enquête public ;
- Manque d'éclairage naturelles ;
- Densification sans aménagement de la pleine terre ;
- Situation de droit incorrecte et situation de fait non déclarée ;
- Fermeture de la cour en infraction ;
- Limites mitoyennes incorrectes ;
- Projet non-conforme au bon aménagement des lieux (RRU Titre II) ;

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 la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :

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

- 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)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Vu que la demande est soumise à une commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS - Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics ;
- application de l'article 333 du COBAT – bien datant d'avant 1932 ;

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.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 sont manquantes à cette adresse ; que le cadastre nous renseigne qu'il y a 2 logements mais que la liste de l'historique des habitants ne nous renseigne d'aucun habitant et donc aucun logement à l'alentour du 1er décembre 1993 ; que les lieux sont habités que depuis le 01/09/2004 ; Que vu les configurations des lieux nous pouvons estimer que le bâtiment à rue était une maison unifamiliale et le bâtiment arrière un atelier (ou un espace de stockage) ;

Considérant que la situation existante ne correspond pas à la situation de droit pour :

- Le changement d'affectation du bâtiment arrière en logement ;
- La couverture de la cour et le passage vitré (volume supplémentaire) entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière ;
- Le changement des châssis fenêtres en PVC blanc en façade à rue avec double imposte dont une pleine au niveau du 1^{er} étage (pas de cintrage) ;
- L'ajout d'une haute clôture sur le mur mitoyen droit au niveau de la terrasse ;

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

- -01 Bâtiment avant : 2 caves privés + local compteur + local poubelles ;
- +00 :
 - Bâtiment avant : Entrée cochère + Logement A 1CH + espace vélos + passage vers bâtiment arrière ;
 - Bâtiment arrière : espace de rangement avec escalier vers +01 ;
- +01 :

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

- Bâtiment avant : Logement B 2 CH avec 2 salons et sas vitré menant vers bâtiment arrière ;
- Bâtiment arrière : espace cuisine + salle à manger + SDB + remise du logement B ;
- +02 :
 - Bâtiment avant : Appartement C 1CH ;
 - Bâtiment arrière : 2 chambres + SDD du logement B ;
- +03 Bâtiment avant : Grenier;
- Au niveau de la façade à rue : Remplacement des menuiseries en façade à rue par des exemplaires en bois de ton brun + conserver la porte d'entrée de l'entrée cochère ;

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 ; que le projet impacte l'intérieur d'îlot ; que la cour entre le bâtiment à rue et le bâtiment arrière a été couvert entre 1996 et 2004 ; qu'il a lieu de démolir cette couverture et de créer un jardin à terre pleine ;

Considérant que la fenêtre au niveau du mur mitoyen avec le voisin de gauche au niveau du passage vitré entre les bâtiments à rue et arrière & l'aménagement d'une terrasse, située au +01 sur la toiture de la cour couvert, impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que sa position ne préserve pas l'intimité du voisinage et ne respecte pas les prescriptions du Code civil ;

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 mitoyenne** sont d'application vu que la parcelle est totalement construite sur plus de $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ; qu'il a lieu de dédensifier la parcelle en enlevant la couverture de la cour ; que la dérogation est refusée ;

Considérant que **l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme RRU, Titre I, article 12, aménagement des cours et jardins** sont d'application vu que la parcelle est totalement construite, vu que la cour a été couverte ; qu'il a lieu d'enlever la couverture ; que la dérogation est refusée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**,

en ce que le studio (logement A) au +00, les 2 salons au +01 du logement B n'atteignent pas le minimum d' $\frac{1}{5}$ ^{ème} de la superficie plancher (bureau en mezzanine) ;

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

- caves privés des logements non identifiée en sous-sol ;
- accès vitré avec escalier entre bâtiments à rue et l'arrière ;

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

- présence d'une espace de rangement au +00 du bâtiment arrière sans l'attribuer à un logement ;
- aménagement d'un espace de vestiaire avec WC dans le grand salon ;
- présence d'une grande remis au +01 du logement B ;
- manquement de l'implantation des techniques (production d'eau chaude) ;
- aménagement du logement C avec la chambre entre le séjour et la cuisine ;
- passage vitré et terrasse qui ne respecte pas le Code civil en matière de vues ;

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 ;

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 **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 ;

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 en plus de 2 logements car la superficie habitable est inférieure à 275m² ; 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) ;
- Offrir à chaque logement un espace extérieur ;
- Les normes d'habitabilité (Titre II du RRU) sont respectées pour toutes les entités de logement ;
- Tous les logements sont traversants (permettant un bon ensoleillement) ;
- La structure d'origine du bien, dans le cas de maisons bruxelloises traditionnelles (type 2 ou 3 pièces en enfilades avec cage d'escalier latérale),

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

est respectée – celle-ci permettant un aménagement contemporain avec de larges apports de lumière naturelle ;

- Les modifications imposées par le SIAMU (compartimentage de la cage d'escalier, remplacement des portes, suppression des corps de cheminée et des plafonds moulurés, ...) ne peuvent porter atteinte au petit patrimoine – dans ce cas, il est préférable de conserver prioritairement le bien en tant que maison unifamiliale ;

Considérant qu'il a lieu de démolir la haute clôture sur le mur mitoyen droit au niveau de la terrasse sur la toiture couverte ;

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 – **T.2023.0531/1** – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 13/07/2023 ;

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	