

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^{me} HINSENKAMP

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

| | |
|---------------------|---|
| PV09 | Demande de permis d'urbanisme |
| Objet de la demande | Modifier la façade, aménager une toiture plate en terrasse et diviser une maison unifamiliale en 3 unités |
| Adresse | Rue de la Procession, n°89 |
| PRAS | 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 n'a fait l'objet d'aucune réaction.

**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 05 octobre 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, 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 Rue de la Procession au n° 89, maison mitoyenne R+03+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n° 677 Y et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **modifier la façade, aménager une toiture plate en terrasse et diviser une maison unifamiliale en 3 unités** ;

Vu que la demande a été introduite le 09/12/2022, que le dossier a été déclaré complet le 10/05/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/09/2023 au 28/09/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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 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

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°45545 (PU 38363) – Démolir un immeuble existant + reconstruire un immeuble à 3 étages – permis octroyé le 17/09/1980
- n° 50173 E (PU 52352) – Changer l'affectation du rez-de-chaussée en logement et modifier le nombre de logements – Demande de permis **classé sans suite**

la situation existante correspond à la situation de droit ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'un équipement d'intérêt collectif et d'un logement ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Local Compteur + Cave à vin + Provision + Réserve à mazout + Chaufferie + Ascenseur
- 00 Garage + Dentisterie + Jardin
- +01 Salle de jeux + Dentisterie
- +02 Logement 01 – Duplex 3 Chambres + Terrasse

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

- +03 Logement 01 – Duplex 3 Chambres + Terrasse

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (Archives) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Modifier la façade
- Augmenter le nombre de logement passant d'un à trois
- Créer un escalier du sous-sol au jardin, ajouter un balcon au +01 et installer une terrasse sur le toit au +04

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

- -01 Local Compteur + 4 Caves + Buanderie + Chaufferie + Ascenseur
+ Accès jardin
- 00 Garage + Logement 01 – Studio + Jardin
- +01 Logement 02 – 2 Chambres + Balcon 4m²
- +02 Logement 03 – Triplex 3 Chambres + Terrasse 11m²
- +03 Logement 03 – Triplex 3 Chambres + Terrasse 7m²
- +04 Logement 03 – Triplex 3 Chambres + Terrasse 23m²

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 création d'un balcon au +1 et l'utilisation d'une plate-forme de toit au dernier étage 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 n'en préserve pas l'intimité ;

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 du +04 ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas envisageable ;

Considérant qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ; qu'une citerne d'eaux pluie est prévue ayant une capacité d'1m³ ; qu'avec une superficie de toiture d'environ 106m², il est préférable de tendre vers une capacité de 3.5m³ ;

Considérant que les descentes d'eaux pluviales ne sont dessinées que sur le plan de toiture ; qu'il y a lieu d'indiquer l'ensemble des descente d'eaux pluviales ; que celles qui sont dessinées, sont placées sur les parcelles voisines ; que celles-ci doivent être gérées à l'intérieur de la parcelle ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VI, Section 4, article 38 §3 – Collecte eaux pluviales et de ruissellement* ; que les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables sont récoltées et sont de préférence gérées sur la parcelle ;

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

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 3, implantation d'une construction mitoyenne***, en ce que l'alignement sur la mitoyenneté n'est pas respecté ;

Considérant que l'isolant plus la dalle de façade occasionne un débord d'environ 14cm sur l'espace public ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques du revêtement en adéquation avec le langage architectural ainsi qu'avec une technique appropriée ; qu'il convient d'isoler par l'intérieur ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne***, en ce que la construction dépasse les profils des immeubles voisins ;

Considérant que la création du balcon au +1 dépasse le moins profond de 6.93m et le moins haut de 4.10m ; qu'il y a lieu de réduire la surface du balcon de manière à être à une distance de 3m par rapport à la limite mitoyenne de gauche (voisin n°91) ;

Considérant la création d'un volume supplémentaire pour créer un accès au toit ainsi qu'un exutoire de fumée ; que le volume est au-delà des profondeurs et hauteurs des deux profils voisins de 0.75m en toiture avant et de 0.91m en toiture arrière ; que ce volume ne peut être accepté ;

Considérant la création d'une terrasse de 23m² en toiture plate au +4 ; que les 2/3 de la surface sont entièrement au-delà de la profondeur autorisée ; que cette terrasse est inenvisageable ; que le placement d'une cloison pare-vues n'est pas pérenne ; que l'aménagement de cette terrasse devrait nécessiter rehausse de mitoyen – solution, par ailleurs, inenvisageable ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel***, en ce que le séjour au +1n'a pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; que les dimensions de ces baies datent de la construction ;

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'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 B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transports en commun ; qu'une place de stationnement en domaine privé est disponible ; qu'il est possible aussi 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 aboutit 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 est nécessaire d'en prévoir un ;

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

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

- Studio mono-orienté
- L'accès au logement se fait directement dans l'espace séjour ;
- Configuration de la terrasse qui ne respecte pas le code civil

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 ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 1 à 3 ; 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 3 entités de logement ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense

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 la maison peut être divisée en deux logement car la superficie habitable est inférieur à 275m² ; 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 ;
- 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 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées par le changement de l'appareillage, de la porte d'entrée, de la porte de garage ainsi que des ouvertures ; 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 de la nouvelle construction en adéquation avec le langage architectural traditionnel du voisinage ;

Considérant que la pose d'une isolation par l'extérieur ne peut se concevoir que si elle ne supprime pas tous les éléments de composition de la façade ; qu'il y a lieu de privilégier un revêtement de façade plus qualitatif, un traitement plus rythmé et moins uniforme ; de souligner des éléments de composition (retrait, avancée, appareillage, encadrement, ...) qui mettent en valeur les caractéristiques de l'anciennes façades ;

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

Considérant que la création de grande baie large allant de part en part de la façade ne se motive pas à partir du moment où un panneautage plein fixe est prévu au niveau du +1 et +3 ; qu'il y a lieu de revoir la composition d'ensemble afin d'y trouver une harmonie ;

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 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 9 – Matériaux et parements de façade*, Le bâtiment principal ainsi que les annexes sont réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage ;

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.2023.0398/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 28/05/2023 ;

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

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

| | | |
|------------|-----------------------------|--|
| 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. DESWAEF | |
| Bruxelles Environnement | M. MOENECLAEY | |