

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 novembre 2023**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. CUMPS  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> MESSU

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> HANSON

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV03</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Aménager les combles en logement avec construction d'un volume sur l'annexe arrière
Adresse	<b>Rue de Douvres, n°49</b>
PRAS	Zone mixte

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 novembre 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 :**

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 novembre 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 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 1909) ;

Vu que le bien se situe Rue de Douvres au n° 5, maison mitoyenne R+03+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 1<sup>ère</sup> Division, Section A – n°547P2 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la couverture partielle de la cour et aménager les combles en logement avec construction d'un volume sur l'annexe arrière** ;

Vu que la demande a été introduite le 28/02/2023, que le dossier a été déclaré complet le 28/06/2023 ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/10/2023 au 02/11/2023, 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 3.5.1° 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 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants
  - dérogation à l' article 15, chapitre III du Titre III du RCU – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 12404 (PU F12952) – Construire une maison – permis octroyé le 14/12/1909

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la couverture d'une partie de la cour, pour la suppression de la salle d'eau en zone de cour, pour le changement d'aspect

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 novembre 2023**

de la façade à rue, pour la création d'une lucarne-fenêtre sur le versant avant de toiture, pour la construction d'une annexe arrière au 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage (bien que ne faisant pas partie de l'objet de la présente demande) ;

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 (RU2022/14481) ; que les archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien, tant au niveau de la répartition spatiale que du nombre de logements ;

Vu que les plans de l'immeuble ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu l'historique des chefs de ménage à cette adresse, en 1993, 4 chefs de ménage y avaient leur résidence ;

Vu l'historique des compteurs Sibelga, maximum 3 compteurs de gaz sont en place avant les années 1993 ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'un immeuble à appartement qui comporte 4 logements ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de couvrir partiellement la cour, de faire une rehausse de toiture avec mansardée sur le versant avant, d'aménager les combles en un appartement de 1 chambre et d'y créer une extension arrière; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 2 caves, local poubelles, local vélos, local compteurs, citernes (3.60m<sup>3</sup>)
- +00 appartement 1 chambre, cour (11.57m<sup>2</sup>)
- Combles appartement 1 chambre

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est considérablement augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant qu'une partie de la cour initiale est maintenue à l'air libre (11.57,00m<sup>2</sup>) ; que la partie couverte abrite une salle d'eau ; qu'elle n'a pas nécessité de rehausse des murs mitoyens et ne préjudicie pas les constructions voisines ; que malgré l'extension en zone de cour, l'habitabilité du logement n'est pas améliorée ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande prévoit une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 3.60m<sup>3</sup> ; qu'il y a lieu d'utiliser les eaux récoltées à des fins domestiques ;

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 ;

Considérant que l'*article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée*, ne s'applique pas à la demande ; que cette dernière ne peut prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000 en ce qu'elle ne remplit pas toutes les conditions – les travaux ne sont pas en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés – Règlement Général sur la Bâtisse de l'Agglomération Bruxelloise de 1975 (*article 15 du Titre IV* – profondeur maximale de bâtisse sur les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle avec un maximum de 20,00m ; que son

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 novembre 2023**

aménagement doit respecter la réglementation actuellement en vigueur – soit le Titre II du RRU ;

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 l'extension arrière au +04 dépasse le profil mitoyen de gauche le plus élevé de plus de 3m (+/- 3.77m) en hauteur et de 4 m en profondeur ; que des augmentations volumétriques ne sont pas tolérées en intérieur d'îlot ; que la profondeur infractionnelle du bâti de gauche au n°51 au +04 crée un précédent par rapport aux constructions de la même lignée ; que cette configuration n'est pas adéquate en ce qu'il est souhaitable de ne pas encourager des aménagements analogues ; que par conséquent, cette extension est inenvisageable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (séjour (16.56m<sup>2</sup>) de l'appartement au rez-de-chaussée) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 9, cuisine* en ce que la cuisine de l'appartement au +00 n'est pas d'évier équipé d'eau, ni d'appareil de cuisson ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher (séjour de l'appart au +00, le séjour/cuisine du logement au +04) ;

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

- les deux logements ne disposent pas d'un espace extérieur privatif
- pas de sas d'entrée pour le logement du +01, accès à la chambre depuis la voie publique
- aménagement sommaire et non amélioré du logement existant
- pas d'offre diversifiée de type de logements – 5 entités de 1 chambre
- les superficies des pièces de vie (séjour de 16.56m<sup>2</sup>) ne sont pas adaptées au nombre de chambre
- le logement au +00 ne dispose pas d'un wc (invités) distinct des autres sanitaires
- local poubelles au sous-sol non ventilé

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 4 à 5 ; 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 – entités de logement ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense – en améliorant au préalable l'habitabilité des logements existants ;

Considérant par ailleurs que les logements situés aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage n'ont pas de cave ou d'espace de rangement ; que par conséquent, l'aménagement des combles est inenvisageable ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 novembre 2023**

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 14, chapitre III du Titre III – 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 l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants* ; 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 ; que ce local doit être à la disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble et d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ;

Considérant que le projet prévoit un local vélos qui n'est pas à la disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble et donc l'accès n'est pas aisé depuis la voie publique et depuis les logements ;

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 :

- une maison présentant une superficie habitable inférieure à 275m<sup>2</sup> peut être divisée en maximum 2 entités ;
- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- offrir à chaque logement un espace extérieur ;
- les studios et appartements 1 chambre (inférieurs à 60m<sup>2</sup>) représentent maximum 25% de la superficie habitable de l'immeuble ;
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements

Considérant 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 transport en communs ; qu'une alternative de mobilité douce est proposée ; que le local vélos n'est pas d'accès direct et aisé depuis la voie publique et depuis les logements ;

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que toutes les menuiseries ont été remplacées sans respect du matériau et de la couleur d'origine ; que la façade au niveau du rez-de-chaussée est plutôt adaptée au commerce (double accès) et non pas à du logement (ventilation) ; que la représentation du garde-corps des balcons est erroné ; que le matériau (PVC de ton blanc) projeté pour les châssis n'est pas qualitatif ; que la façade au niveau du rez-de-chaussée n'est pas adapté à du logement (double porte d'entrée, vitrine commerciale) ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 novembre 2023**

Considérant que les baies ne sont pas impactées ; 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 ;

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 – CP.2023.0543/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 31/07/2023 ;

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 09 novembre 2023**

**AVIS DEFAVORABLE** unanime en présence du représentant de la D.U.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Président	M. CUMPS	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> MESSU	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	