

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 novembre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Transformer un appartement en duplex dans un immeuble à appartements
Adresse	Avenue Norbert Gille, 76
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 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 23 novembre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation 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 (1919-1930) ;

Vu que le bien se situe Avenue Norbert Gille au n° 76, maison mitoyenne R+03+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 4^{ème} Division, Section B – n° 41 T6 ;

Vu que la demande vise à **Transformer un appartement en duplex, à rehausser le versant arrière de toiture et à créer une terrasse de toit dans un immeuble à appartements** ;

Vu que la demande a été introduite le 05/04/2023, que le dossier a été déclaré complet le 02/08/2023 ;

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

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

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/11/2023 au 16/11/2023, 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 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 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 29799 (PU F22958) – Construire une maison – permis octroyé le 22/04/1938

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une véranda au rez-de-chaussée (non concerné par l'objet de la demande), pour la fermeture des terrasses aux étages, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

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 (RU2021/12503) ; que les archives

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 novembre 2023

communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien, tant au niveau de la répartition spatiale que de l'utilisation des lieux ;

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

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

Considérant que la demande en situation projetée envisage d'aménager le +03 et les combles en duplex, de rehausser les versant arrière de toiture et de créer une terrasse de toit pour le duplex ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 6 caves, local compteur, local chaufferie et buanderie
- +00 hall d'entrée commun, appartement d'une chambre, terrasse, jardin et abri de jardin
- +01 appartement de 2 chambres
- +02 appartement de 2 chambres
- +03 duplex étage 1 : hall d'entrée, 3 chambres, bureau et salle de bain +wc
- Combles duplex étage 2 : séjour/cuisine et terrasse de toit

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 que l'utilisation d'une plate-forme de toit 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 sa position dominante et en surplomb impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; 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 ;

Considérant que le projet prévoit une toiture végétale extensive d'environ 21m² ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le versant arrière de toit sera rehaussé partiellement afin d'en faire une toiture plate avec une légère pente ; que les profils voisins de droite (n°78) et de gauche (n°74) les plus haut sont dépassés de 2,10 m ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la terrasse de toit dépasse le profil mitoyen le plus élevé (au n°78) de 1,03m en hauteur et de 1,35m en profondeur ;

Considérant que le matériau du garde-corps n'est pas renseigné ; que la terrasse 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 +01 ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas envisageable ;

Considérant qu'il serait intéressant d'analyser la possibilité de réouvrir la terrasse du +03 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 novembre 2023

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 (chambre 2 du duplex à 8,7 m²) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 7 & 8, salle de bain et wc**, en ce que la salle de bain et le wc ne sont pas équipés de point d'eau chaude et froide ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 9, cuisine**, en ce que les équipements techniques (évier équipé d'eau, appareil de cuisson...) ne sont pas représentés dans la cuisine ; qu'il convient d'y remédier ;

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^{ème} de la superficie plancher (chambre 3 du duplex au +03) ;

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

- la terrasse de toit au +04 et respect du code civil ;
- peu d'optimisation spatiale des logements – position des sanitaires par rapport aux chambres (+03), wc intégré dans sdd, pas de superposition des évacuations sanitaires ;
- peu d'optimisation spatiale – accès sdb depuis le hall d'entrée via le bureau ;
- pas d'espace extérieur privatif pour les logement (fermeture des terrasses aux étages) ;
- le logement ne dispose pas d'un wc (invités) distinct des autres sanitaires ;

Considérant que le projet maintient le nombre d'entités de logement mais que le nouvel aménagement n'améliore pas l'habitabilité des logements existants ; que les dérogations et manquements attestent d'une exploitation excessive de la parcelle et d'une densification des parties habitées de l'immeuble ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense – en réorganisant les espaces intérieurs, en améliorer l'habitabilité du duplex et en supprimant les dérogations au Titre II du RRU ;

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 d'un logement 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 14, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants** ; que le projet n'améliore pas la conformité de l'immeuble en ce que le bien comporte 4 logements et ne dispose pas d'un local vélos à la disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transport en communs ; qu'aucune alternative de mobilité douce n'est proposée ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 novembre 2023

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

Considérant que toutes les menuiseries en façade avant ont été remplacées sans respect de la couleur et des divisions d'origine ; que tous les châssis sont en bois laqué bleu sauf celui du rez-de-chaussée qui est en bois laqué vert ; que l'aspect de la porte d'entrée a été modifié ; qu'il convient de proposer des châssis en bois de ton naturel en respectant les divisions d'origine ;

Considérant que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales ne sont pas respectées ; que le projet maintient le principe de l'imposte supérieure ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respectée ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ;

Considérant que la Commission ne se prononce que sur l'objet de la demande ; qu'il convient de supprimer toutes les informations relatives aux autres étages ;

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.2022.0736/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 25/09/2023 ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet – **moyennant modifications** – s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 novembre 2023

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.
à condition de :

- améliorer l'habitabilité du duplex – en réorganisant les espace intérieur et supprimant les dérogations au Titre II du RRU ;
- Supprimer la terrasse de toit au +04 ;
- proposer en façade avant des châssis en bois de ton bleu avec des divisions uniformes sur tous les étages ;
- Représenter sur plan les équipements de la cuisine et de la salle de bain ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 6 est acceptée moyennant le respect des conditions susmentionnées.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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