

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 décembre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. CUMPS
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. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité l'étage 3, l'extension arrière au rez-de-chaussée et la fermeture des loggias arrière aux étages 1 et 2 d'un immeuble mitoyen
Adresse	Boulevard Aristide Briand, 11
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 décembre 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 07 décembre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe Boulevard Aristide Briand au n° 11, maison mitoyenne R+03+TP, implantée sur une parcelle cadastrée 8^{ème} Division, Section H – n° 545M ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité l'étage 3, l'extension arrière au rez-de-chaussée et la fermeture des loggias arrière aux étages 1 et 2 d'un immeuble mitoyen ;**

Vu que la demande a été introduite le 13/04/2023, que le dossier a été déclaré complet le 04/08/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/04/2022 au 26/04/2022, 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 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 33192 (PU F26407) – construire une maison – permis octroyé le 04/11/1948

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la couverture partielle de la cour, pour l'imperméabilisation totale de la zone de jardin, pour la fermeture des terrasses aux étages, pour la rehausse d'un étage, pour la modification du nombre de logement et pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU2023/16469), l'immeuble comprend des travaux de transformation qui ont été effectués de manière illicite – transformation de la façade, couverture de la cour, fermeture des terrasses, modification du nombre de logement ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 décembre 2023

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 3 (RU2023/16469, Liste des habitants) ; que les plans de l'immeuble ne sont plus à jour en ce qui concerne les volumes construits (cuisine au +00 et salle de douche aux étages), le nombre de logements autorisés, l'aspect architectural de la façade à rue (matériaux des menuiseries), l'aménagement et l'utilisation des lieux ; que les principales modifications date présumément de la construction de l'immeuble ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'un bureau avec logement accessoire au +00, de logement au +01 et +02 et de chambres + grenier dans les combles ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le bien a été rehausser d'un 3^{ème} étage et la toiture à versant a été transformée en toiture plate ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les modifications du permis PU F26407 en ce que le projet n'a pas été totalement réalisé tel qu'il figure sur les plans octroyés – rajout d'un 3^{ème} étage ; qu'au vu de l'uniformité du revêtement de façade, cette configuration est un héritage du passé qui ne peut être daté (présent déjà depuis 1953) et qui n'impacte pas les parcelles voisines ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de mettre en conformité l'étage 3, la couverture de la cour et la fermeture des terrasses ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 4 caves, local vélos, local poubelles, local entretien et local compteur
- +00 appartement 1 chambre (59.7m²) + cour
- +01 appartement 1 chambre (57.8m²)
- +02 appartement 1 chambre (57.8m²)
- +03 appartement 1 chambre (60.8m²)

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 – la parcelle étant imperméabilisée sur son entièreté ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces de pleine terre sont fortement diminuées ;

Considérant que l'extension en cour n'a nécessité aucune rehausse de mitoyens ; que l'aménagement de la cour en cuisine a permis d'accroître les superficies habitables du rez-de-chaussée et répond aux problèmes d'habitabilité de ce bâti ancien ;

Considérant que la zone de jardin (27,87 m²) maintenue à l'aire libre est aménagée en terrasse et complètement imperméabilisée ; qu'il y lieu de retrouver de la pleine terre ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il convient de proposer une gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle en prévoyant un système de stockage (citerne) et une réutilisation des 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 la construction voisine de droite la moins profonde est dépassée de plus de 3,00 m ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 décembre 2023

Considérant que l'extension latérale de droite (cuisine) dépasse de 3,60m le profil voisin de droite le moins profond au n°9 ; que ce dépassement de 60cm est fait afin de respecter l'alignement du bâti existant de gauche qui ne dépasse pas les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que cette dérogation est minime et acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée est réduite avec notamment la suppression du jardin arrière ; que cela est inenvisageable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que la zone de cour et jardin ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable* en ce que les zones de cours et jardins d'une superficie comprise entre 20 m² et 40 m² comportent une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins égale à la moitié de leur superficie ; qu'il convient de s'y conformer ;

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 des logements à 13,90m²) ; que cette situation date de la construction du bien ;

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 (séjour/salle à manger et chambre du logement au +00, chambre des logements au +01, +02 et +03) ; qu'il convient d'améliorer les surfaces d'éclairage ;

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

- Imperméabilisation totale de la zone de jardin ;
- Fermeture des terrasses ;
- Pas d'espace extérieur privatif pour tous les logements ;
- Aménagement sommaire et non amélioré des logements existants ;
- Pas d'offre diversifiée de type de logements – 4 entités de 1 chambre ;

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 ; que le nombre de logement date probablement de la construction 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 le local vélos n'a pas d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ; qu'il convient d'utiliser le local en cave pour d'autres utilité commune et non pour le vélo ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 décembre 2023

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 :

- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- les petits logements inférieurs à 60m² ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable ;
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue ;
- une offre diversifiée de type de logements est proposée ;
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements

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 du matériau d'origine, qu'en situation projetée, tous les châssis seront en PVC de ton blanc double vitrage ; que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales sont respectées ; 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.2023.0664/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 28/08/2023 ;

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 07 décembre 2023

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

- Créer une surface perméable en pleine terre et plantée au moins égale à la moitié de la zone de cour et jardin ;
- Proposer une gestion intégrée des eaux pluviales en prévoyant un système de stockage (citerne) et une réutilisation des eaux récoltées à des fins domestiques ;
- Envisager la possibilité d'un espace extérieur privatif par unité de logement
- Prévoir un local commun (par exemple buanderie) à la place du local vélo ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4 sont acceptées 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. CUMPS	
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	