

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

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	Mettre en conformité un immeuble de logements
Adresse	Rue Docteur Jacobs, 74
PRAS	Zone d'habitation

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 2023

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 :

L'architecte a été entendue.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 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 (en 1903) ;

Vu que le bien se situe Rue Docteur Jacobs au n° 74, immeuble mitoyen R+02+TV, implanté sur une parcelle cadastrée 8^{ème} Division – Section H – n° 488 r 3 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité un immeuble de logements** ;

Vu que la demande a été introduite le 28/03/2023, que le dossier a été déclaré complet le 4/09/2023 ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs 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 30/11/2023 au 14/12/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est 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 à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne & lucarne de toiture

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 09500 (PU 10002) – construire 8 maisons – permis octroyé le 13/07/1903
- n° 21770 (PU 16804) – construire une annexe – permis octroyé le 6/05/1929
- n° 23867 (PU 18147) – exhaussement d'une maison – permis octroyé le 31/08/1931
- n° 36005 (PU 29467) – transformation d'une véranda en annexe – permis octroyé le 28/07/1953

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'extensions arrière (à tous les niveaux), pour l'aménagement des combles, pour des

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 2023

modifications d'aspect en façade à rue (menuiseries extérieures) ; les plans des archives ne sont plus à jour en ce qui concerne les volumes construits, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/15436), l'immeuble de rapport comprend 3 unités de logement indépendantes ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les travaux en façade arrière réalisés sans permis antérieurement au 1/01/2000 – extensions latérales situées à gauche aux +00 et +01, volume suspendu du +02 (au +01 en situation de droit), extension latérale et terrasse situées à droite au 02 (travaux entre 1977 et 1987), lucarne du versant arrière (travaux entre 1987 et 1996), démolition de corps de cheminée ;

Considérant que l'abri en fond de parcelle et l'auvent de la situation existante de fait sont démolis ;

Considérant que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 caves (3), local commun
- +00 logement de 1 chambre, cour, jardin
- +01 logement de 1 chambre
- +02 logement duplex de 1 chambre, avec terrasse arrière au +02 et lucarne arrière

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

Considérant que des surfaces de pleine terre ont été supprimées ; que la zone perméable de la zone de cour et jardin atteint tout juste les 50% ; que le revêtement de la cour (dallage) et la zone de pleine terre du jardin (en coupe) doivent être spécifiés ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant que les augmentations volumétriques de la situation de fait – aux +01, +02 et versant arrière de toiture – ne dérogent pas au moment de leur réalisation aux prescriptions urbanistiques en vigueur ; que l'*article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée*, est applicable ; que ces travaux exécutés avant le 1^{er} janvier 2000 peuvent prétendre à leur régularisation automatique ; qu'aucune opposition à la configuration existante de fait n'a été émise par le voisinage ;

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'extension latérale maintenue au rez-de-chaussée s'étend au-delà de la profondeur autorisée ; que par ailleurs, elle n'impacte pas les parcelles voisines et n'a pas nécessité de rehausse des mitoyens ;

Considérant que la demande ne déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne & lucarne de toiture*, en ce que le règlement régional n'était pas en vigueur au moment de la réalisation des travaux ;

Considérant que l'agencement des trois logements existants est peu documenté par les archives ; que l'aménagement projeté tend à améliorer leur conformité à la réglementation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 2023

actuellement en vigueur, le Titre II du RRU ; que les quelques manquements relevés (à la superficie minimale et à la hauteur) sont ponctuels et minimes par rapport aux logements pris dans leur entièreté ; que cette configuration participe à une amélioration substantielle de l'hygiène (sanitaires) et des équipements (cuisines) de chaque logement ;

Considérant que, de manière générale, la réorganisation des espaces intérieurs optimalise la répartition spatiale, augmente les surfaces habitables disponibles et améliore l'habitabilité des logements ;

Considérant que le projet doit être conforme au Code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que selon les vues aériennes de Bruciel, la terrasse du +02 a été aménagée entre 1977 et 1987 ; que ces travaux sont explicitement prescrits (prescription acquisitive trentenaire) ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications ont été apportées ;

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

Considérant que les menuiseries extérieures ont été remplacées par des châssis PVC ; que le cintrage des baies est respecté ; que le nombre de divisions d'origine a été simplifié ; que la composition d'ensemble de la façade n'en est pas affectée ;

Considérant qu'en séance, il a été confirmé que la porte d'entrée en bois et la grille du soupirail sont maintenus ; qu'il convient de le spécifier sur plan ;

Considérant que la légende des matériaux est incomplète ; qu'il y a lieu d'identifier sur plan tous les éléments présents en façade – matériau et couleur ; que la corniche en bois ne peut être masquée par un habillage PVC ; que la boiserie ornementée de la corniche doit être rénovée ou rétablie (cf. caractéristiques de celle du voisin de droite) ;

Considérant que le formulaire de demande n'est pas correctement complété ; qu'il convient de renseigner le type de logement au Cadre VI (soit, 3 x appartement 1 chambre) ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2023.0764/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 2/10/2023 ;

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 21 décembre 2023

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 2023

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

- Représenter la pleine terre du jardin sur toutes les vues (coupe et façade) ;
- En façade à rue, compléter la légende des matériaux en identifiant les différents éléments, en supprimant l'habillage PVC de la corniche et en rénovant/rétablissant la boiserie ornementée de la corniche ;
- Compléter le cadre VI de la demande en précisant le type de logement ;

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 4 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. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

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. MOENECLAËY	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 2023