

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

PV06	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Régulariser la division d'une maison unifamiliale et ses annexes arrière (PV 2022/4106)
Adresse	Chaussée de Mons, 191
PRAS	Zone de forte mixité, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 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 :

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 de forte mixité, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant, 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 1887) ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Mons au n° 191, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 4^{ème} Division – Section B – n° 364 h 8 ;

Vu que la demande vise à **régulariser la division d'une maison unifamiliale et ses annexes arrière** (PV 2022/4106) ;

Vu que la demande a été introduite le 22/11/2022, que le dossier a été déclaré complet le 1/09/2023 ;

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 4.5.1° 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

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 03757 (PU 04259) – construire un atelier – permis octroyé le 16/07/1887
- n° 41792 BIS (RPU 35760) – construire un 3^{ème} étage – demande de permis refusée le 25/09/1964

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'extensions arrière et de lucarnes (avant et arrière), pour l'aménagement des caves et des combles, pour la densification et la démultiplication du nombre d'unités de logement, pour l'aspect de la façade à rue ;

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

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2022/4106), dressé en date du 30/03/2022, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement (placement d'escalier, extensions) ; l'infraction relevée concerne également la subdivision de l'immeuble en 6 unités de logement (densification effective dès 2006, 6 chefs de ménage en date du 18/01/2022) qui ne rencontrent pas les normes minimales d'habitabilité des règlements en vigueur, ni le droit fondamental à disposer d'un logement décent ;

Considérant que l'objet de la demande concerne la régularisation du bien et la suppression des infractions ; qu'en situation existante de fait, l'immeuble est divisé en 8 logements – 7 pièces réparties du -01 aux combles (1 au -01, 1 à chaque niveau de palier intermédiaire, 2 aux +02 et combles) et un appartement duplex +00/+01 occupé par le demandeur ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage d'agencer l'immeuble en 2 duplex de 2 chambres ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 local compteurs, local entretien, caves privatives (2), local vélos/poussettes ;
- +00/+01 appartement 1 – duplex de 2 chambres
 - niv. inf. : salon, cuisine ouverte sur sàm, buanderie, terrasse et jardin
 - niv. sup. : chambre à rue avec sdb/wc et dressing, chambre arrière avec sdd et terrasse arrière, wc
- +02/combles appartement 2 – duplex de 2 chambres
 - demi-niveau palier intermédiaire +01/+02 – privatisation de la cage d'escalier, vestiaire, wc, buanderie
 - niv. inf. : cuisine ouverte sur sàm/salon
 - niv. sup. : chambres, sdd avec wc

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

Considérant qu'en situation existante de fait, la parcelle a été quasi entièrement imperméabilisée ; qu'en situation projetée, il convient de préciser l'aménagement paysager complet du jardin, le revêtement du sol de la terrasse, de proposer des plantations diversifiées et pérennes ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen à élevé ; que le projet ne prévoit aucune toiture végétalisée, ni aucun mode de stockage (citerne) et de réemploi des eaux à des fins domestiques ; que le projet ne peut s'en passer ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que les extensions dépassent les deux gabarits mitoyens ;

Considérant qu'au +00, une extension latérale a été construite le long de la mitoyenneté gauche (+ 6,90m de profondeur), la profondeur totale du bâti a été augmentée de 1,95m ;

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

qu'au +01, le projet envisage de mettre au même niveau les 2 extensions qui ont été construites (+ 4,95m de profondeur et + 1,50m de terrasse de toit, sur +/- 4,00m de hauteur) ; qu'au +02, une extension latérale droite a été construite (+ 4,95m de profondeur sur +/- 6,00m de hauteur) ;

Considérant que la parcelle de gauche – au n° 193 – présente une profondeur de bâti interrompue entre le bâtiment à front de rue et l'arrière-bâtiment (cour de +/- 3,85m) ; que le gabarit du bâti de la parcelle située à droite – au n° 189 – n'est pas celui de la situation de droit (+ 1,00m de profondeur sur +/- 3,60m de hauteur) ;

Considérant que l'extension latérale de droite date d'avant 1962 ; que celle de gauche plus récente est déjà existante avant 2000 ; que cette dernière aurait fait l'objet de nouveaux travaux en 2022 ; qu'il convient de faire une vérification sur place ;

Considérant que la rehausse de l'extension de gauche impacte la cour du n° 193 ; que pour ces rehausses volumétriques, datant de plus de 20 ans pour celle de gauche, aucune opposition à la configuration existante de fait n'a été émise par le voisinage mitoyen ;

Considérant que la lucarne de façade arrière est antérieure aux années 2000 et est conforme à la réglementation qui y était en vigueur ; que la lucarne du versant à rue est supprimée en situation projetée ;

Considérant que pour les augmentations volumétriques de la situation de fait qui ne dérogent pas aux prescriptions urbanistiques en vigueur au moment de leur réalisation, **l'article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée**, est applicable ; que seuls les travaux exécutés avant le 1^{er} janvier 2000 peuvent prétendre à une 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 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 (pièce centrale du +00, espaces de vie en façade à rue) ;

Considérant que l'uniformité des baies en façade à rue est à maintenir ; que l'apport en lumière naturelle ne peut être amélioré par un éclairage zénithal ;

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

- Aménagement incomplet : emplacement chaudière(s), sorties techniques en toiture ;
- Peu d'optimisation technique : pas de superposition des évacuations sanitaires, pas de trémies techniques, wc sans raccordement à une évacuation verticale ni ventilation, ... ;
- Suppression des corps et souches de cheminée pourtant toujours existants en toiture (selon vues aériennes) ;
- Pertinence de l'emplacement des marches d'escalier dans la chambre arrière du +01 – pourrait être adapté pour éviter le conflit avec la porte ;
- Emplacement peu pertinent de la porte palière privatisant le duplex supérieur ;
- Justification de la suppression de l'unique baie de l'extension du +02 ?
- Erreur de représentation (en plan) au niveau toiture de l'extension gauche ;
- Peu d'optimisation de l'aménagement du sous-sol – accessibilité local vélos, dimensions du local poubelles d'une part et des caves privatives d'autre part ;

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

Considérant que le projet en proposant 2 unités de logement améliore l'habitabilité de la maison ; que, toutefois, les dérogations ne peuvent être acceptées que moyennant réponse aux manquements et vérification de la faisabilité technique des aménagements ;

Considérant que la *prescription particulière 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont 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 toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées par du PVC blanc ; que les baies et les divisions d'origine ne sont pas impactées ;

Considérant que la représentation de la façade à rue est lacunaire – soupirail, consoles des balcons, ornements de la corniche, trous de boulin, couleur des différents éléments – et/ou comporte des erreurs – matériau du soubassement (pierre bleue), matériau des garde-corps (fonte ou fer forgé), revêtement de façade (imitation de blocs de pierre creusés dans l'enduit) ;

Considérant qu'il convient de nettoyer tous les éléments en pierre bleue de manière à retrouver leur aspect naturel ; de remplacer la porte d'entrée par une porte en bois ; de réinstaller une grille (et un châssis) au niveau du soupirail ; de compléter les représentations avec tous les éléments ornementaux (matériau et couleur) ; de proposer en situation projetée des châssis en bois mouluré ;

Considérant que lors du prochain remplacement des châssis, ceux-ci devront strictement se conformer à la représentation qui en est faite dans la présente demande ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des 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.2023.0765/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 11/09/2023 ;

Considérant que l'*article 192 du COBAT* est d'application ; que **l'exécution du permis d'urbanisme est soumise à un phasage** ; que vu la situation infractionnelle qui perdure depuis de nombreuses années, il convient d'entamer l'exécution du permis de régularisation au plus vite en respectant toutes les conditions prescrites ; que **les travaux devront débutés dans les 6 mois à partir de la notification du permis d'urbanisme** ;

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 :

- Confirmer la bonne exécution et la pérennité des travaux (de stabilité) déjà réalisés sans permis ;
- Améliorer l'habitabilité en optimisant les aménagements intérieurs et en rationalisant les emplacements des équipements sanitaires, tels que décrits au paragraphe de l'article 19 ;
- Réorganiser la répartition et la distribution des pièces du sous-sol ;
- Détailler l'aménagement paysager de la zone de cour et jardin ;
- En façade à rue, valoriser les caractéristiques d'origine et modifier/compléter les représentations avec les caractéristiques des différents éléments (aspect naturel de la pierre bleue, châssis bois peint en blanc, finition de façade, matériau garde-corps, grille de soupirail, détails ornementaux d'origine) ;
- Prévoir un système de stockage (citerne) et de réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;
- Envisager la végétalisation des toits plats ;

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 et 6 et Titre II – article 10, 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. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	

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

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. MOENECLAEY	