

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 février 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAËY

DOSSIER

| | |
|---------------------|--|
| PV08 | Demande de permis d'urbanisme |
| Objet de la demande | Mettre en conformité l'annexe et la terrasse du 2^{ème} étage |
| Adresse | Chaussée de Ninove, 471 |
| PRAS | Zone d'habitation, le long d'un espace structurant |

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 février 2024

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 demanderesse a été entendue.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 février 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation 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 1911) ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Ninove au n° 471, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 2^{ème} Division – Section A – n° 19 e 19 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité l'annexe et la terrasse du 2^{ème} étage** ;

Vu que la demande a été introduite le 2/05/2023, que le dossier a été déclaré complet le 3/11/2023 ;

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 30/01/2024 au 13/02/2024, 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 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° 12958 (PU 12512) – construire une maison – permis octroyé le 21/04/1911
- n° 37726 (PU 31293) – transformer la maison – permis octroyé le 19/06/1956

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit au niveau du front de bâtisse des extensions arrière et d'une plateforme de toit aménagée en terrasse ; pour la division des étages et l'aménagement des combles ;

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 (RU 2022/14361) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 février 2024

Vu la mise en demeure (I 2023/4386), dressée en date du 24/02/2023, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement – augmentation des volumes à l'arrière du bâtiment, construction d'un bâtiment en fond de parcelle entre 1987 et 1996, aménagement et utilisation de plateformes de toit comme terrasse au 2^{ème} étage ;

Considérant que la demande ne concerne que le logement aménagé en duplex aux +02/combles ; qu'à la même adresse, une autre demande de permis (PU 53000), concernant la mise en conformité de l'aménagement d'un logement en duplex aux entresol/bel-étage, est en cours d'instruction (attestation de dépôt du 8/08/2023) ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité l'agrandissement de l'annexe latérale au palier intermédiaire +01/+02 (ancien wc), réalisé entre 1987 et 1996, ainsi que l'aménagement de la plateforme de toit au +02 en terrasse à partir de 2009 ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage, aux +02 et combles, l'aménagement d'un duplex de 1 chambre ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 : accès aux compteurs, caves privatives et rangement vélos ;
- palier intermédiaire +01/+02 : rangement ;
- +02 : cuisine, sdd avec wc, séjour, terrasse de toit ;
- combles : bureau, sdd avec wc, chambre, chaudière sur le palier et trappe d'accès aux combles perdus ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le changement de destination d'un toit plat peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ;

Considérant que vu la configuration des lieux, la position de la terrasse permet de préserver l'intimité du voisinage ; que celle-ci est conforme au Code civil en matière de servitude de vues et ne porte pas préjudice aux tiers ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la terrasse de toit, considérée comme un volume d'occupation potentielle, dépasse la profondeur de la construction voisine la moins profonde de plus de 3,00m sans observer un retrait latéral de 3,00m ;

Considérant que la terrasse a une profondeur de 3,90m et est distante de la limite mitoyenne gauche la moins profonde de 2,70m ; que cette terrasse s'insère entre le bâti voisin de droite plus élevé et l'extension au demi-niveau inférieur du projet ;

Considérant qu'en situation existante de fait, les gabarits voisins ont également été augmentés ; que la terrasse de toit du projet n'impacte pas ces parcelles voisines et ne les préjudicie pas ;

Considérant que, par ailleurs, la profondeur de l'annexe latérale gauche (des demi-niveaux) a été augmentée de 1,40m au +00/+01 et de + 3,00m au +01/+02 ; que la profondeur totale atteint 3,90m ; que la hauteur maximale de la rehausse avoisine les 4,70m ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 février 2024

Considérant que l'augmentation volumétrique de la situation de fait – en ce qu'elle ne préjudicie pas le bâti mitoyen immédiat – est acceptable ; que, par ailleurs, l'*article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée*, est d'application ; que cette augmentation volumétrique peut prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1^{er} janvier 2000 en ce qu'elle remplit la condition – les travaux sont en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, wc*, en ce que le wc de la sdb du +02 n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et qu'il donne directement sur le séjour ;

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 au +02, chambre arrière dans les combles) ;

Considérant que si la baie du séjour ne peut être agrandie en ce que le placement d'un nouveau linteau semble compromis, à contrario l'apport de lumière naturelle de la chambre arrière peut être augmenté ;

Considérant que la demande contrevient à l'*article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- peu d'optimisation spatiale du duplex – demande ne visant qu'une mise en conformité sans amélioration de l'habitabilité du logement ;
- le logement ne dispose pas d'un wc (invités) distinct des autres sanitaires ;
- une sdd ne se motive pas à l'étage des pièces de vie ;

Considérant que, de manière générale, le nouvel aménagement projeté doit pouvoir améliorer l'habitabilité du logement en veillant à la réorganisation des espaces intérieurs, à la répartition spatiale et à la qualité des surfaces habitables disponibles ; qu'il convient de rationaliser les sanitaires et de supprimer les dérogations au Titre II du RRU (à l'exception de celle à l'éclairage du séjour) ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2* 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 les menuiseries extérieures ont été remplacées par de nouveaux châssis en bois ; que toutefois, les divisions ne sont plus correctement proportionnées ; que la hauteur d'imposte supérieure est trop réduite ; que les 3 divisions verticales au niveau du balcon ne comportent plus de panneau opaque en allège inférieure ; que les ouvrants de droite ayant des montants plus épais ne respectent pas l'axe de symétrie central de la fenêtre d'origine ;

Considérant que la composition d'ensemble de la façade est affectée ; qu'il convient d'harmoniser les châssis des différents étages entre eux, en tenant compte notamment des lignes de briques blanches pour la division horizontale de l'imposte supérieure, en maintenant des panneaux opaques en partie inférieure des portes de balcon ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 février 2024

Considérant que la représentation projetée de la façade doit être modifiée en conséquence ;
que la boiserie de la corniche demande à être rénovée ;

Considérant que lors du prochain remplacement des menuiseries extérieures en façade à rue,
celles-ci devront respecter toutes les caractéristiques qui figurent sur plan dans la présente
demande – proportions, divisions, matériau et couleur ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le
rapport de prévention incendie – CP.2023.0944/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale
Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 16/11/2023 ;

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 22 février 2024

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

- Optimiser l'aménagement intérieur en supprimant les dérogations au Titre II – supprimer la sdd au +02, prévoir un wc invités autonome ;
- En façade à rue, représenter les lits de briques blanches, aligner l'imposte vitrée sur les lits inférieurs de briques blanches (cf. +01), proposer des panneaux opaques en partie inférieure des portes de balcon (cf. +01) et prévoir des épaisseurs de montants unifiées (ouvrants et dormants) ;

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 & 6, 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

| | | |
|------------|-----------------------------|--|
| Urbanisme | M. BREYNE | |
| Secrétaire | M ^{me} VERSTRAETEN | |
| Urbanisme | M ^{me} DEWACHTER | |

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 | |