

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 2024

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} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAËY

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Régulariser l'extension de l'annexe arrière au rez-de-chaussée (PV 2022/4154)
Adresse	Rue René Henry, 59
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 2024

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique a fait l'objet d'une réaction avec demande à être entendu.

B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUEES :

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

La réclamante a été entendue sur les sujets suivants :

- Vues intrusives par rapport à son habitation depuis la terrasse aménagée sur le toit du +01 ;
- Le projet pose question quant à la rehausse et à la prolongation de l'annexe en termes d'intégration et d'impacts sur la qualité de l'intérieur d'îlot ;
- La qualité de l'aménagement projeté n'est pas suffisante (éclairage naturel) ;
- La gestion des eaux de la parcelle n'est pas abordée ;

Un reportage photographique a été remis en séance pour illustrer les travaux qui ont déjà été réalisés – profondeur, rehausses mitoyennes, cour imperméabilisée, pelouse artificielle, accès à la terrasse de toit (porte).

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 2024

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 1928) ;

Vu que le bien se situe Rue René Henry au n° 59, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle de 114m², cadastrée 8^{ème} Division – Section H – n° 437 a 3 ;

Vu que la demande vise à **régulariser l'extension de l'annexe arrière au rez-de-chaussée (PV 2022/4154)** ;

Vu que la demande a été introduite le 24/01/2023, que le dossier a été déclaré complet le 14/02/2024 ;

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 06/06/2024 au 20/06/2024, et qu'une opposition a été introduite ayant pour motif principal les préjudices occasionnés par l'extension construite sans autorisation et son toit plat utilisé en tant que terrasse ; que cette configuration impacte l'intimité du voisinage immédiat en créant des vues intrusives ;

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 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 2024

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 20991 (PU 16320) – construire une maison – permis octroyé le 30/07/1928
- n° 35214 (PU 28653) – transformation – permis octroyé le 15/01/1952
- n° 39251 (PU 32962) – transformation : construire une terrasse couverte à l'étage – permis octroyé le 10/03/1959

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'extensions arrière, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte 2 logements, qui présente une surface bâtie au sol de 67m² ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2022/4154), dressé en date du 31/05/2022, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; l'infraction relevée concerne la prolongation de l'extension latérale gauche, la démolition d'une véranda et la reconstruction d'une extension latérale sur le côté droit (après 2016), la prolongation de l'extension latérale droite (après 2020) afin de l'aligner sur celle de gauche ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les travaux réalisés sans permis postérieurement au 1^{er} janvier 2000, soit l'augmentation du bâti au rez-de-chaussée et la rehausse de murs mitoyens ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage l'aménagement suivant :

- -01 non représenté
- +00 logement de 2 chambres
hall, sdb avec wc, chambre à rue, cuisine, buanderie, salon, chambre arrière, jardin (22,50m²)
- +01/+02 duplex de 3 chambres
niv. inf. : sdb avec wc, salon/sàm, cuisine (en lieu et place de la terrasse couverte)
niv. sup. : non représenté

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 qu'en situation existante de fait, la parcelle a été entièrement imperméabilisée (gazon artificiel) ; que la superficie du bâti au sol a été augmentée de +/- 33% (de 67m² à 89,60m²) ; que les hauteurs des murs mitoyens ont été impactées ; que la toiture plate au +01 est rendue accessible ; que la zone en pleine terre est de +/- 22,50m² ;

Considérant qu'en situation projetée, 24,80m² de toiture plate serait végétalisée ; que l'épaisseur du substrat n'est pas renseignée et ne figure pas au plan ; que le projet propose un aménagement de la zone extérieure peu réaliste ni fonctionnelle (sans terrasse de jardin le long de la façade), qui laisse craindre que la superficie déjà trop restreinte de la zone en pleine

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 2024

terre ne sera pas respectée ; qu'il convient de maintenir une terrasse de jardin incluse dans la profondeur de la zone existante déjà imperméabilisée ;

Considérant que la parcelle est fortement imperméabilisée ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de temporisation et de réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques n'est proposée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que le bâti du rez-de-chaussée dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle (+ 0,70m) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la construction du rez-de-chaussée dépasse les gabarits des deux immeubles mitoyens ;

Considérant que la construction de gauche est dépassée en profondeur de 5,20m, celle de droite de 3,80m ; qu'au-delà de la profondeur autorisée, la hauteur de toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse ; qu'aucun retrait latéral n'est proposé ; que l'extension projetée nécessite rehausse des murs mitoyens (+ 0,70m sur +/- 3,80m de profondeur) qui préjudicie les parcelles voisines ; qu'une opposition à la configuration existante de fait a été émise par le voisinage ;

Considérant que le bâti de la parcelle, proche d'un angle, est relativement enclavé et à proximité de celui de l'Avenue d'Itterbeek ; que la densité du bâti au rez-de-chaussée est importante et sa profondeur n'est pas adéquate en ce qu'elle impacte l'intérieur d'îlot ; que la profondeur du bâti devrait être limitée de manière à, sur le côté gauche, respecter la profondeur de la situation de droit sur la largeur de l'extension existante (+/- 3,00m) ; et à, sur le côté droit, s'aligner sur la profondeur bâtie existante au n° 57 ;

Considérant qu'au-delà de la profondeur bâtie qui sera autorisée, il y a lieu de privilégier et de rétablir la hauteur des murs mitoyens de jardin en concertation avec les propriétaires concernés ;

Considérant que le volume au +01 étant autorisé, la fermeture de la terrasse couverte est conforme au Titre I du RRU ; que, toutefois, il est regrettable que l'espace extérieur du grand logement aménagé en duplex soit supprimé ;

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 et non aménagée ; que l'espace extérieur n'est pas qualitatif et a une emprise au sol inférieure au $\frac{1}{4}$ de la superficie de la parcelle ;

Considérant que la superficie renseignée pour la zone plantée en pleine terre est surévaluée (25,19m² à la place de 22,50m²) ;

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 principale du +00 à 13,80m²) ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 2024

plancher ; que la dérogation n'est envisageable qu'en façade à rue afin de ne pas impacter les dimensions des baies d'origine ;

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

- Aménagement au rez-de-chaussée d'un logement de 2 chambres alors que la configuration des lieux ne permet qu'un logement de 1 chambre ; peu de connexion entre les espaces de vie et l'espace extérieur ;
- Suppression de l'espace extérieur privatif du logement aux étages ;
- Densification du bâti qui rend l'aménagement de l'espace extérieur inadéquat ;
- Manquement de l'implantation des techniques (extractions sanitaires, évacuation chaudière)

Considérant que le projet maintient le nombre d'unités de logement de 2 ; que les extensions volumétriques supplémentaires sont conséquentes, elles ne s'intègrent pas à la configuration des lieux et densifient davantage le cœur d'îlot ; que les dérogations et manquements attestent d'une occupation trop importante de la parcelle ; que la modification de la répartition spatiale mène à une densification des parties habitées et à un nouvel agencement qui n'améliore pas suffisamment l'habitabilité de la maison ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, l'organisation des espaces intérieurs et extérieurs n'est pas optimisée ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense – en limitant la profondeur sur le côté gauche à celle de la situation de droit, en s'alignant pour le côté droit sur la profondeur bâtie existante au n° 57, en privilégiant un espace extérieur exploitable et confortable (terrasse + jardin en pleine terre), en proposant un logement de 1 chambre au rez-de-chaussée ;

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 la demande déroge au *RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures en façade à rue ont été remplacées par du PVC blanc, sans respect des divisions ; qu'il convient d'harmoniser la hauteur des impostes, d'en proposer une à chaque baie du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;

Considérant que la représentation de la façade est incomplète ; qu'il y a lieu de faire figurer le soubassement en pierre bleue, les bandeaux horizontaux cimentés, le jeu d'appareillage au droit des linteaux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 2024

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.2024.0147/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 22/05/2024 ;

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 27 juin 2024

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

- Dédensifier le bâti du rez-de-chaussée en limitant sa profondeur et la rehausse des murs mitoyens – sur le côté gauche, en respectant la profondeur de la situation de droit sur la largeur de l'extension existante (+/- 3,00m) ; sur le côté droit, en s'alignant sur la profondeur bâtie existante au n° 57 ; au-delà de la profondeur bâtie autorisée, proposer de rétablir la hauteur des murs mitoyens de jardin ;
- Réagencer le logement en une habitation de 1 chambre, en proposant un espace extérieur qualitatif (terrasse limitée + jardin de pleine terre) ;
- Requalifier la façade à rue en rétablissant le principe d'une imposte vitrée supérieure et en harmonisant sa hauteur entre les différentes baies ;
- Compléter la représentation de la façade à rue en faisant figurer le soubassement en pierre bleue, les bandeaux horizontaux cimentés, le jeu d'appareillage au droit des linteaux ;

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 (telle que limitées dans les conditions), Titre II – article 10 (en façade à rue), 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	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 2024

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	