

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente 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. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV12	Demande de permis d'urbanisme introduite par un copropriétaire
Objet de la demande	Supprimer l'atelier et créer une maison unifamiliale, créer un jardin en façade avant & créer une cour à l'arrière
Adresse	Rue de la Bougie, 26
PRAS	Zone de forte mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 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 opposition sans demande à être entendu.

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

Les demandeurs et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone de forte mixité et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien, sis Rue de la Bougie au n° 26, se compose d'une maison mitoyenne à front de rue R+02+TP & d'un arrière-bâtiment R+01+TP, implantés sur une parcelle de 200m², cadastrée 4^{ème} Division – Section B – n° 150 t 30 ;

Vu que la demande vise à **supprimer l'atelier et créer une maison unifamiliale, créer un jardin en zone de cour centrale & créer une cour en fond de parcelle ;**

Vu que la demande a été introduite le 25/10/2023, que le dossier a été déclaré complet le 10/06/2024 ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics

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
 - dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU – éléments en saillie en façade à rue
 - 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 23, chapitre V du Titre I du RCU – toitures plates
 - dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

- dérogation à l' article 15, chapitre III du Titre III du RCU – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/09/2024 au 19/09/2024, et que la réclamation introduite a été motivée comme suit :

- Travaux entamés illégalement depuis juillet 2023 – plusieurs plaintes introduites au Service Inspection et Conformité Urbanistiques sans aucun contrôle sur place pour constater les travaux ;
- Densité de logements excessive pour cette petite parcelle – logements existants petits, nouveau logement en arrière-bâtiment incompatible avec le cadre environnant, accès via un garage ni sécurisé ni adapté à un accès résidentiel ;
- Activité professionnelle exercée dans ce même garage ainsi que sur le domaine public – créant impacts et nuisances sur le quartier ;
- Problèmes d'intimité en raison de la proximité des bâtis adjacents créant des vues gênantes ;
- Doutes quant à la qualité résidentielle du nouveau logement – éclairage naturel bloqué par la présence des autres bâtiments mitoyens ;
- L'ajout d'un logement créera des pressions supplémentaires sur le domaine public – trafic, stationnement, déchets, saturation ;
- Panneaux d'affichage de l'enquête publique absents (retirés) pendant la majeure partie de la période d'enquête – empêchement pour les riverains de prendre connaissance du projet et d'exercer leur droit d'expression ;
- Inquiétude liée au risque d'incendie compte tenu de la charpente bois de la toiture mitoyenne – manque de conformité des travaux entamés illégalement et proximité immédiate des bâtiments, propagation en cas d'incendie ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 40514 (PU 34341) – transformation – permis octroyé le 16/05/1961 ;

Vu les demandes classées sans suite :

- n° 50172 O (PU 52066) – régulariser des travaux de transformations dans une maison de rapport et l'augmentation du nombre de logements (PV2021/3727) – rapport SIAMU défavorable (CP.1991.0687/2 du 21/12/2021) ;
- n° 50574 (PU 52733) – supprimer l'atelier et créer une maison unifamiliale, créer un jardin en façade avant & créer une cour à l'arrière (demande introduite le 06/12/2022 et classée sans suite le 03/10/2023) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte 2 unités de logement et présente une surface bâtie au sol de +/- 170m² pour une superficie parcellaire de 200m² ;

Vu la mise en demeure (I 2021/3727), dressée en date du 27/05/2021, une augmentation du nombre de logements de 2 à 3 a été constatée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

Vu la situation existante de fait, elle ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation de l'arrière-bâtiment, pour la construction d'extensions dont une extension latérale R+01+TP en zone de cour (sur le côté gauche) et une extension sur le toit plat de l'arrière-bâtiment, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu l'historique des chefs de ménage à cette adresse, et les occupations successives et très variables du nombre d'habitants, le nombre d'unités de logement ne peut être confirmé ;

Vu la demande de permis précédente (PU 52733) introduite le 06/12/2022, la présente demande ne comporte que de minimales adaptations et la rectification de la forme de la parcelle ; qu'elle ne concerne que l'arrière-bâtiment ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose de 2 logements et d'une activité productive, répartis comme suit :

- Immeuble à front de rue R+02+TP :
 - -01 caves (2)
 - +00 garage, remise, magasin, cour
 - +01 logement (5 pièces)
 - +02 logement (5 pièces)
- Arrière-bâtiment R+01 (partiel) +TP :
 - +00 atelier de repoussage sur métaux
 - +01 étage partiel en fond de parcelle, toit plat côté cour

Considérant qu'en situation existante de fait, la parcelle a été construite sur l'entièreté de sa profondeur, le zone de cour a été entièrement couverte, le +01 de l'arrière-bâtiment a été agrandi ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de maintenir les unités de logement dans le bâtiment à front de rue et de réagencer l'arrière-bâtiment en logement ; que l'aménagement projeté est le suivant :

- Immeuble à front de rue R+02+TP – 2 logements aux étages :
 - -01 hors objet
 - +00 garage (2 emplacements) avec accès à la cour/jardin de +/-29,40m²
halls d'accès en enfilade donnent accès au logement en fond de parcelle
 - +01 hors objet
 - +02 hors objet
- Arrière-bâtiment R+01 (partiel) +TP – 1 logement de 4 chambres :
 - -01 cave non aménagée de +/- 79,20m²
 - +00 hall avec wc sous l'escalier, chambre donnant sur cour centrale, cuisine ouverte sur séjour/sàm donnant sur cour arrière de +/- 17,40m²
 - +01 chambres, sdd , wc

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée – parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur et rehausse de l'arrière-bâtiment ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

Considérant que la reconversion de l'arrière-bâtiment en logement nécessite une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ; qu'un espace extérieur à l'air libre de +/- 29,40m² est créé en cour centrale – zone dallée de +/- 12,40m² et zone en pleine terre de +/- 17m² ; qu'en fond de parcelle, un espace de cour de +/-17,40m² est dégagé ;

Considérant que par ailleurs, en intérieur d'îlot, aucune augmentation du bâti existant de droit n'est tolérée ;

Considérant que la demande ne propose pas de temporisation ni de réutilisation des eaux pluviales ; que la toiture plate de l'arrière-bâtiment n'est pas végétalisée ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates**, en ce que toute toiture plate de plus de 20m² doit être végétalisée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que le bâti au rez-de-chaussée dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que la profondeur cumulée du bâti au +01 dépasse également cette limite du bâti ;

Considérant que les deux bâtiments sont connectés l'un à l'autre ; qu'il convient de les rendre autonomes comme à l'origine, de créer une distance suffisante entre les bâtiments, de supprimer pour le moins l'extension non conforme en zone de cour centrale ;

Considérant que, par ailleurs, le projet rétablit une zone en plein air (patio central + cour arrière) équivalent à la superficie de la cour initiale (+/- 30m²) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que pour les extensions, au-delà de la profondeur autorisée, la hauteur de toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse ;

Considérant que le profil voisin situé à gauche est dépassé sur une profondeur de 3,70m (au niveau de sa toiture plate) ; que la hauteur du mur mitoyen en situation existante de fait ne sera pas augmentée ;

Considérant que par rapport à la parcelle de droite, la façade avant s'aligne sur celle de l'arrière-bâtiment voisin sur une largeur de 4,05m avant d'observer un débord de 1,40m ;

Considérant qu'en situation existante de droit, la surface bâtie est de +/- 66m² et de +/- 63,80m² en situation projetée ; que les modifications volumétriques projetées ne peuvent être acceptées que si elles diminuent la présence du bâti et ne sont pas motivées par une augmentation de la densité d'occupation de la parcelle ;

Considérant que les documents ne renseignent pas les bonnes hauteurs des murs mitoyens ; qu'il convient de les rectifier et de s'assurer que celles-ci ne seront pas impactées ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue**, en ce que les évacuations de gaz brûlés et de systèmes de ventilation sont interdites en façade avant ; à chaque niveau, un percement muni d'une grille de ventilation a été réalisé à l'extrémité gauche de la façade ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, wc**, en ce que le wc au +01 n'atteint pas les dimensions minimales ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 13, raccordements**, en ce que l'emplacement des compteurs propres au nouveau logement ne figurent pas au plan ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

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 logement – superficie cumulée de plancher des halls équivalant à 25,18m², offre en équipements sanitaires insuffisante pour un logement de 4 chambres, positionnement de l'escalier desservant les caves inadéquat pour un logement, pas de superposition des évacuations sanitaires ;
- manquement de local technique (chaudière, buanderie, ...) et des sorties d'extraction en toiture ;
- possibilités inexploitées d'améliorer la rétention et le stockage des eaux de pluie sur la parcelle ;
- en façade antérieure, la toiture étant non accessible, le garde-corps ne se justifie pas ;

Considérant que la demande déroge 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 la demande ne renseigne pas les deux logements existants à front de rue ; que la densité s'analyse sur l'entièreté de la parcelle qui appartient à un seul propriétaire ; que la qualité des logements existants n'a pas pu être appréciée ;

Considérant que, par ailleurs, 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 doivent être respectées :

- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;
- 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 ;

Considérant que de manière générale, la reconversion d'un arrière-bâtiment, pas conçu initialement pour du logement, requiert souvent de lourdes modifications du bâti pour garantir une habitabilité qualitative ;

Considérant que l'augmentation du nombre d'unités de logement n'est envisageable que si l'agencement est amélioré et que les surfaces habitables disponibles soient qualitatives et adéquates, sans dérogation au Titre II du RRU ; que la densité s'évalue sur l'entièreté de la parcelle ; que la qualité de l'intérieur d'îlot doit être améliorée de façon significative ; qu'il convient de joindre à la présente demande les 2 logements déjà existants pour que l'exploitation de la parcelle puisse être évaluée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune alternative adéquate de mobilité douce n'est proposée ; que, dans le garage, la disposition de deux emplacements voiture en enfilade n'est pas fonctionnelle ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à l'agencement de 3 unités de logement et plus, un local doit être prévu et présenté un accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ; qu'il convient de créer un local vélos au rez-de-chaussée du bâtiment à front de rue, accessible à tous les logements ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;

Considérant que la *prescription particulière 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que les menuiseries extérieures des étages ont été remplacées par du PVC blanc ; que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales ne sont pas respectées (3 en place de 4) ; que le projet maintient les portes en bois du rez-de-chaussée ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

AVIS DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	

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	