

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 novembre 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} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par SQUARE CAPITAL s.a. – représentée par son administrateur
Objet de la demande	Transformer et mettre en conformité un immeuble de logements
Adresse	Avenue Raymond Vander Bruggen, 50
PRAS	Zone mixte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 novembre 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 :

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 novembre 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation mixte suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe Avenue Raymond Vander Bruggen au n° 50, immeuble 3 façades R+03+TV, implanté sur une parcelle cadastrée 1^{ère} Division – Section A – n° 562 t 8 ;

Vu que la demande vise à **transformer et mettre en conformité un immeuble de logements – pose d'une isolation extérieure des façades latérale et arrière, fermeture des terrasses couvertes en façade arrière** ;

Vu que la demande a été introduite le 14/05/2024, que le dossier a été déclaré complet le 23/08/2024 ;

Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- 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

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/11/2024 au 16/11/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 25270 (PU 19224) – construire une maison – permis octroyé le 30/01/1933
- n° 36539 (PU 28758) – transformation – permis octroyé le 18/05/1954

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la fermeture des terrasses couvertes en façade arrière, pour l'aspect de la façade à rue (menuiseries extérieures) ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 4 (RU 2023/16821) ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité des travaux réalisés antérieurement au 01/01/2000 – fermeture des balcons arrière – ainsi qu'à projeter des travaux d'isolation du pignon latéral aveugle et de la façade arrière ; que le nombre de logements est maintenu – 4 appartements à raison d'un logement par niveau (du +00 au +03) ;

Considérant qu'à tous les niveaux habitables, la courette couverte a été fermée pour y aménager un sdd et 1 wc ; que cet aménagement n'occasionne pas de dérogation ; qu'à contrario, la chambrette de 7m² ne peut être assimilée à une chambre à part entière ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 novembre 2024

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est maintenue (parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur) ;

Considérant qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation élevé ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait plus état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de temporisation ni de réutilisation des eaux pluviales n'est proposée ; qu'une réutilisation pourrait être envisagée ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 38, chapitre VI du Titre I – collecte et gestion des eaux pluviales et de ruissellement* ; qu'il est interdit de supprimer une citerne existante sauf en cas de remplacement par un nouveau dispositif de dispersion in situ des eaux pluviales ou un nouveau dispositif de temporisation ; qu'il convient d'y remédier et de raccorder la descente d'eau pluviale en façade arrière à ce dispositif de stockage – le placement d'une citerne aérienne est facilement réalisable ;

Considérant que, par ailleurs, la demande propose une nouvelle descente d'eau pluviale en façade à rue, ce qui ne contribue nullement à limiter le rejet à l'égout et représente un dispositif inenvisageable en zone d'aléa élevé ; qu'en séance, l'architecte a affirmé qu'il s'agissait d'une erreur ;

Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, article 3, implantation des constructions en mitoyenneté*, en ce que du côté des limites latérales du terrain, la construction est implantée sur ou contre la limite mitoyenne ; que l'isolation extérieure représente un débord de +/- 15cm (14cm de EPS + épaisseur finition enduite) qui empiète sur la parcelle mitoyenne au n° 52 ; qu'il convient d'obtenir l'aval du propriétaire concerné pour le système envisagé ;

Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que la profondeur du bâti n'est pas impacté ; que la pose d'une isolation par l'extérieur en façade arrière fait partie des travaux listés dans l'Arrêté de Minime importance ;

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 ; que la chambrette de 7m² ne peut être assimilée à une chambre, qu'elle n'a pas d'accès autonome (passage obligé par la chambre) ; qu'utiliser la pièce en bureau est plus adéquat ;

Considérant qu'il conviendra d'adapter le cadre VI de la demande en conséquence (4 appartements de 1 chambre) ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce que modifications visibles depuis l'espace public sont apportées ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 9, chapitre IV du Titre I – matériaux et parement de façade* ; que le bâtiment principal ainsi que les annexes sont réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre de telle sorte que l'isolation, le confort et le caractère

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 novembre 2024

durable soient garantis, tout en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que l'isolant + bardage reste le système le plus performant et le plus approprié dans le cas d'un pignon aveugle ; que les représentations sont lacunaires en ce que l'isolation du pignon et ses raccords ne figurent pas sur les élévations ; qu'il convient, surtout au niveau du rez-de-chaussée, de prévoir un système qui présente une bonne résistance mécanique et qui résiste aux chocs (sur la parcelle voisine, matériaux entreposés le long du mitoyen) ; que le choix de cette finition doit aussi être concerté avec le(s) propriétaire(s) voisin(s) ;

Considérant qu'en façade arrière, il y a lieu de supprimer la représentation de la descente d'eau pluviale apparente en façade avant, de représenter les sorties d'évacuations de chaudière et de les optimiser ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées par du PVC blanc, sans impacter les baies et les divisions ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ; que la composition d'ensemble de la façade n'en est pas affectée ;

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 – CP.2024.0658/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 03/10/2024 ;

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 21 novembre 2024

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

- Au niveau du pignon latéral aveugle, proposer au rez-de-chaussée un système qui présente une bonne résistance mécanique et qui résiste aux chocs ; se concerter avec le propriétaire voisin concerné pour faire valider le système choisi ;
- Supprimer la descente d'eau pluviale apparente en façade à rue ;
- Raccorder la descente d'eau pluviale de la façade arrière à un système de récolte et prévoir une réutilisation des eaux pluviales ;
- Rectifier et détailler les représentations des élévations ;
- Adapter le cadre VI de la demande (4 appartements de 1 chambre) ;

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 3 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. MOENECLAEY	