

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 décembre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
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

/

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par les copropriétaires
Objet de la demande	Rénover deux appartements situés au R+02 d'un immeuble à appartements & changer les combles en logement avec création d'une terrasse accessible
Adresse	Rue de l'Agrafe, 42
PRAS	Zone mixte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 décembre 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 :

Un des demandeurs et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 décembre 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

Vu que le bien se situe Rue de l'Agrafe au n° 42, immeuble mitoyen R+02+TV, implanté sur une parcelle de 337m², cadastrée 2^{ème} Division – Section A – n° 518 e 16 ;

Vu que la demande vise à **rénover deux appartements situés au R+02 d'un immeuble à appartements & à changer les combles en logement avec création d'une terrasse accessible** ;

Vu que la demande a été introduite le 28/12/2022, que le dossier a été déclaré complet le 19/09/2024 ;

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 & lucarne de toiture

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/12/2024 au 15/12/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 29544 (PU 22708) – construire une maison – permis octroyé le 16/11/1937
- n° 29883 (PU 23044) – construire deux annexes au bâtiment principal, un poulailler et un atelier de ferronnerie dans la cour – permis octroyé le 19/04/1938

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement de 5 unités de logement en place de 4 (modifications cadastrales en 2022), pour l'agrandissement de l'extension en zone de cour ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison commerciale avec entrée particulière, qui comporte au rez-de-chaussée 1 commerce avec pièces habitables accessoires (2), ainsi que 4 unités de logements aux étages (2 par niveau) ; que selon la modification de 2022, l'« appartement 4 » est situé au 2^{ème} étage gauche (Mme Ituze), l'« appartement 5 » situé au 2^{ème} étage droite (Mr et Mme Ruhumuliza – Uwaremwe) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 décembre 2024

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 5 (RU 2022/14189) ; que l'aménagement de la 5^{ème} unité de logement n'a jamais été validée par un permis ;

Considérant que la demande ne concerne que les deux logements situés au +02 ; qu'en situation de droit, il s'agit de logements 1 chambre avec balcon couvert en façade arrière (+ wc et débarras extérieurs) ; que les combles ne sont pas aménagés ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le balcon couvert a été fermé afin d'y aménager une cuisine avec un wc et un coin douche ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage :

- la rénovation de deux appartements situés au +02 et leur réagencement en duplex de 2 chambres en aménageant les combles ;
- la fermeture des balcons couverts et leur intégration à la pièce de vie des appartements ;
- la création d'une lucarne dans le versant arrière de toiture et l'isolation par l'extérieur de toute la toiture ;
- la création de terrasses de toit (une par appartement) ;
- la démolition de toutes les cheminées ;
- la déviation par l'intérieur de la descente d'eau pluviale en façade avant ;

Considérant que l'aménagement projeté est identique pour les deux logements – duplex de 2 chambres :

- niv. inf. : chambre avec sdd, wc sous escalier, cuisine ouverte sur sàm/salon, coin bureau ;
- niv. sup. : chambre principale avec sdd/wc, lucarne arrière et terrasse de toit de 7m² ;

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

Considérant que l'utilisation de la plate-forme de toit, située au +03, impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que sa position est dominante par rapport aux parcelles voisines ; qu'il convient de limiter sa profondeur en adéquation avec son utilisation restreinte (terrasse d'une chambre) ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que le projet prévoit une nouvelle descente d'eau pluviale en façade avant ; que son raccord à un réseau d'évacuation en pied de façade n'est pas renseigné ; que le fait de dévier la descente d'eau existante côté jardin ne contribue nullement à limiter le rejet à l'égout et représente un dispositif inadéquat contraire à une gestion des eaux de pluie sur la parcelle – temporisation et réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 décembre 2024

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 39, chapitre VI du Titre I – tuyau de descente des eaux pluviales** ; que la pose d'une gargouille dans le trottoir qui amène les eaux pluviales vers le filet d'eau de la voirie est interdite – les eaux doivent être redirigées dans le bâtiment ; que dans le cas d'une rénovation, le placement d'une descente d'eau pluviale apparente en façade à rue ne se justifie pas ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que les terrasses de toit, considérées comme un volume d'occupation potentielle, dépassent la profondeur de la construction voisine la moins profonde de plus de 3,00m sans observer un retrait latéral de 3,00m ; que leur aménagement aboutit à une augmentation de la profondeur de 3,00m ; que le retrait latéral par rapport à l'axe mitoyen droit est de 1,90m (= minimum Code civil) ;

Considérant que l'espace extérieur d'origine du +02, au niveau de la pièce de vie du projet, n'est pas réhabilité ; que la terrasse créée est attribuée à une chambre ; que la profondeur de la terrasse doit être proportionnelle à son utilisation restreinte ; qu'il convient de la limiter à 1,20m ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture**, en ce que l'extension en toiture de type lucarne dépasse les versants de toiture des 2 profils voisins ; que la largeur de la lucarne ne dépasse pas les 2/3 de la largeur de la façade arrière ; que la lucarne ne dépasse pas non plus son propre profil de versant de plus de 2,00m ; que cette rehausse volumétrique en retrait des limites mitoyennes (de +/- 1,40m) ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de certaines pièces ; qu'au droit du wc sous l'escalier, la hauteur est de +/- 2,00m ; qu'au niveau de l'axe de la porte de la sdd sous combles, la hauteur libre est de +/- 1,85m ; qu'en outre, la hauteur sous poutre de 1,47m (panne intermédiaire) n'est pas prise en compte dans l'aménagement et ne permet pas la configuration projetée ; qu'il y a lieu de modifier l'agencement en tenant compte des éléments structurels ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, wc**, en ce que la pièce du wc donne directement sur un espace de vie et n'est pas séparée par un sas ; qu'il convient d'y remédier ;

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 (pièces de vie au +02) ; que les dimensions des baies en façade arrière ont été agrandies pour diminuer la dérogation ;

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

- amélioration de l'habitabilité peu qualitative – malgré les superficies plancher supplémentaires, réaménagement de logements existants en dérogation ; aucune isolation de la paroi extérieure (de 12cm) au droit des balcons fermés ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 décembre 2024

- suppression irrémédiable de tous les conduits de cheminée maçonnés, supprimant toute possibilité d'évacuation pour les étages du projet et les étages inférieurs – travaux nécessitant l'accord de la copropriété ;
- déplacement des adductions et évacuations sanitaires impactant les niveaux inférieurs – pas de superposition des évacuations sanitaires ;
- manquement d'équipements techniques (chaudière, hotte) et de sorties en toiture ;
- dimensions étriquées des sanitaires ;
- conflit entre porte et panne intermédiaire au niveau du sanitaire sous combles ;
- superficies des terrasses de toit inadéquates ;

Considérant que le projet maintient le nombre d'unités de logement au +02 ; que l'aménagement des combles n'aboutit pas à une habitabilité satisfaisante ; que les dérogations et manquements attestent d'une densification des parties habitées de l'immeuble (de 1 chambre à 2 chambres) ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif – en réorganisant et rationalisant les sanitaires, en limitant autant que faire se peut les dérogations à la hauteur minimale, en créant un espace extérieur connecté à la pièce de vie, en réduisant la profondeur de la terrasse attribuée à la chambre ;

Considérant qu'au niveau de la représentation en coupe, toute la profondeur bâtie doit être représentée – épaisseur du mur de façade, acrotère, épaisseur du substrat de la toiture végétalisée, ... ;

Considérant que la **prescription particulière 3.5.1* du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales ne sont pas respectées tout en maintenant 4 panneaux vitrés dont les 2 centraux sont ouvrants ; qu'au +02 côté gauche, le châssis aluminium de couleur naturelle a été remplacé ; qu'en séance, l'architecte a confirmé que les châssis des 2 appartements seront renouvelés ;

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.2024.0711/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 29/10/2024 ;

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 19 décembre 2024

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

- Améliorer l'habitabilité – réorganiser l'aménagement des sanitaires de manière à le rendre adéquat et réalisable ; supprimer au +02, et limiter sous les combles, la dérogation à la hauteur ;
- Renseigner les évacuations des différents appareils (sanitaires, chaudière) ;
- En cas d'impacts pour les niveaux inférieur, fournir l'accord de la copropriété pour les démolitions des conduits maçonnés de cheminée, pour les éventuelles trémies sanitaires ;
- Compléter et étendre la représentation en coupe à toute la profondeur bâtie
- Réorganiser le +02 de manière à rétablir un espace extérieur connecté à la pièce de vie ;
- Réduire la profondeur des terrasses de toit à 1,20m ;
- En façade à rue, faire une proposition qui réunifie l'aspect des châssis (au +02) ;
- Supprimer la descente d'eau pluviale placée en saillie en façade à rue ;

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4 et 6 (telles que limitées dans les conditions) et Titre II – articles 4 (ponctuellement) et 10, sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

En application de l'article 191 du CoBAT, les documents modificatifs répondant aux conditions émises devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} CARLIER	
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	