

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 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. MOENECLAEY

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Régulariser la division d'une maison unifamiliale en 2 logements, de la création d'une annexe dans la cour, des modifications structurelles dans l'atelier et des menuiseries en façade avant (PV 2015/1115)
Adresse	Rue Bara, n°31
PRAS	Zone mixte, le long d'un espace structurant, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 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 demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone mixte, le long d'un espace structurant 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 est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (1900-1918) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone restreinte ;

Vu que le terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 2 ;

Vu que le bien sis Rue Bara au n° 31, se compose d'un immeuble mitoyen à front de rue R+01+TM (maison) & d'un arrière-bâtiment R+01+TV (bâtiment industriel), implantés respectivement sur les parcelles cadastrées 5^{ème} Division, Section C – n° 266 w10 (196m²) & Section C – n° 266 x 10 (80m²) ;

Vu que la demande vise à **régulariser la division d'une maison unifamiliale en 2 logements, la création d'une annexe dans la cour, les modifications structurelles dans l'atelier et les menuiseries en façade avant (PV 2015/1115)** ;

Vu que la demande a été introduite le 26/04/2022, que le dossier a été déclaré complet le 09/02/2024 ;

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
- application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/05/2024 au 27/05/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande a été 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 3.5.1° 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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

- 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 – toitures plates
 - dérogation à l'article 39, chapitre VI du Titre I – tuyau de descente des eaux pluviales
 - dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°04447 (PU F4945) – Construire une maison (5m) – permis octroyé le 14/06/1890
- n° 04800 (PU F5291) – Construire une cave sous la cour + cave et étage à l'atelier – permis octroyé le 27/06/1891
- n° 10946 (PU F11469) – Construire une écurie – permis octroyé le 10/08/1906
- n° 12762 (PU F13313) – Construire une écurie – permis octroyé le 25/11/1910
- n° 18417 (PU F15303) – Construire des bureaux – permis octroyé le 10/08/1925

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une annexe au rez-de-chaussée (partie centrale), pour la couverture partielle de la cour, pour la création d'un volume supplémentaire (entre 2004-2009) et l'aménagement d'une terrasse de toit au +02 du bâtiment arrière, pour le changement d'affectation de l'arrière-bâtiment, pour la création de baies mitoyennes (bâtiment arrière), pour la densification et la démultiplication du nombre d'unités de logement, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu les archives communales, elles ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit de la maison au niveau de la répartition spatiale des étages ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien à front de rue est répertorié en tant que maison unifamiliale sans cave habitable, l'arrière-bâtiment en tant que bâtiment industriel (entrepôt) ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I-2015/1115), dressé en date du 13/06/2016, 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 densification et la démultiplication du nombre d'unités de logement (de 4 à 9), la transformation de l'entrepôt en 5 logements non conformes au RRU ;

Vu la demande de permis RPU 49681 – régulariser un immeuble de logements (PV 2015/1115) ; vu la demande introduite le 14/07/2016 et toujours incomplète le 05/04/2019, la procédure a été clôturée le 21/04/2020 par un refus ; vu le phasage imposé pour la remise des lieux en leur pristin état (6 mois à partir de la notification du refus) ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'un logement dans le bâtiment à rue et d'une activité productive (atelier et bureaux) dans l'arrière-bâtiment ; que le logement à front de rue et l'activité de l'arrière-bâtiment étaient intimement liés ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

Considérant qu'en situation existante de fait, le bâtiment arrière ainsi que le volume central sont destinés à du logement depuis plusieurs années (au moins depuis 2015) ; que la demande de 2016 tentait de mettre en conformité 8 unités de logement présentant de nombreux manquements et une exploitation excessive des parcelles qui ne pouvaient répondre au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'en situation projetée, la présente demande vise à la division du bien en 8 entités – soit 2 unités de logement et 6 unités d'atelier ; que la maison unifamiliale est divisée en 2 logements, le bâtiment central abrite 1 atelier au +01, l'arrière-bâtiment 5 ateliers ; que le projet maintient les constructions en zone de cour et de la terrasse de toit du +02 (sans accès figurant au plan) ; qu'il tente de mettre en conformité le volume construit et la terrasse situés au +02 sur le côté droit de l'arrière-bâtiment ; que l'aménagement suivant est projeté :

Bâtiment avant :

- -01 caves privatives (2), cave commune, locaux compteurs (2), locaux poubelles (4), locaux entretien, local vélos
- +00 passage couvert
appartement de 1 chambre – cuisine ouverte sur séjour, chambre, sdd avec wc
- +01 duplex de 2 chambres
séjour, cuisine, sdd avec wc, pièce non attribuée
- +02 duplex de 2 chambres
chambres dont 1 avec dressing, wc, sdd
- Toit combles non aménagés

Bâtiment central :

- +00 local de rangement, sanitaires et extension de l'atelier 2
escalier extérieur donnant accès à l'atelier 6
- +01 atelier 6 – coin cuisine, sanitaires, terrasse/palier surplombant la cour
- Toit toiture plate inaccessible (40,85m²)

Bâtiment arrière :

- -01 grand espace de cave (108m²)
- +00 ateliers 1 (sans sanitaire) et 2
- +01 ateliers 3 et 4
- +02 atelier 5 avec terrasse de toit, volume supplémentaire attribué à l'atelier 3
- Toit combles non aménagés attribué à l'atelier 5

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti et le taux d'occupation sont augmentés ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; que le niveau sonore de l'intérieur d'îlot est impacté ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

Considérant qu'un volume a été construit sur la plateforme de toit du bâtiment arrière – au +02, sur le côté droit ; qu'aucune augmentation volumétrique n'est tolérée en intérieur d'îlot ; qu'il convient de le supprimer ;

Considérant que l'utilisation d'une plate-forme de toit occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ; que la position dominante et en surplomb de la terrasse située au +02 impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la terrasse de toit aménagée +02 du bâtiment arrière ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que le placement de pare-vues est inenvisageable ; qu'une terrasse ne se justifie pas pour une activité d'atelier ; qu'il convient de la supprimer ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que vu les préoccupations actuelles liées à l'imperméabilisation des sols et au ruissellement, l'objectif des autorités est de limiter le rejet des eaux propres dans les égouts ; qu'aucune temporisation et réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques n'est proposée dans le projet ; qu'aucune toiture plate n'est végétalisée ;

Considérant que la demande déroge au ***RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates*** que la plateforme côté droit du +02, de plus de 46m², a été rénovée sans aucune végétalisation – suppression de la coupole, placement d'un volume construit ; que la plateforme du bâtiment central, de plus de 38m², qui avait été aménagée en terrasse, est rétablie en toit plat inaccessible sans proposer d'amélioration ;

Considérant que l'***article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée***, ne s'applique pas à la demande ; que cette dernière ne peut prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1^{er} janvier 2000 en ce qu'elle ne remplit pas toutes les conditions – les travaux ne sont pas en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés (profondeur/emprise des constructions) ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne***, en ce que la construction mitoyenne droite (au n°31), gabarit le moins profond et le moins élevé est dépassée de plus de 3,00m ; que le palier suspendu au +01 a une profondeur de 3,85m et une hauteur de 3,90m ; que la configuration n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ;

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 située au +02 et le volume construit sur le toit plat dépasse le profil mitoyen le moins élevé ; qu'au-delà de la profondeur d'extension autorisée, la hauteur du volume ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse ; qu'une terrasse est considérée comme un volume d'occupation potentielle ; que par ailleurs, aucune rehausse volumétrique n'est tolérée en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'au niveau du bâtiment central, la fermeture de l'espace ouvert du +00 n'est pas dérogatoire en ce qu'elle s'inscrit dans l'emprise bâtie du +01 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue**, en ce qu'un tuyau de descente des eaux pluviales a été placé en façade à rue entre 2014 et 2017 (images Google) ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 39, chapitre VI du Titre I – tuyau de descente des eaux pluviales** ; que les nouveaux tuyaux apparents doivent s'intégrer aux caractéristiques architecturales sans endommager d'éléments de façade, ni présenter de coude ; que tant la qualité esthétique de la façade que les bandeaux horizontaux en saillie ne permettent pas le placement d'une descente d'eau apparente sur la façade ; que par ailleurs, ce dispositif ne contribue pas à limiter le rejet des eaux propres dans les égouts ;

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 (cuisine du duplex de 6,34m²) ;

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 (chambre et séjour du logement au +00, et chambre 1 du duplex au +02) ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- Logements sans espace extérieur privatif ;
- Peu de pertinence dans l'agencement du sous-sol – 2 caves privatives restreintes, 4 locaux poubelles, 1 cave commune ;
- Énorme déficit de lumière naturelle pour le logement du rez-de-chaussée ;
- Peu d'optimisation spatiale du duplex – cuisine inadéquate, sdd au +01 n'ayant pas de raison d'être à l'étage des pièces de vie, apport de lumière naturelle insuffisant au +01 en façade arrière compte tenu de la proximité du bâtiment central (moins de 0,75m), sdd surplombant l'escalier, pas de superposition des évacuations sanitaires ;
- Local vélo au sous-sol difficilement accessible ;
- Manquement des techniques dont les extractions mécaniques ;

Considérant que par ailleurs, le positionnement de la cage d'escaliers dans l'arrière-bâtiment a été réalisé lors de la division des plateaux en logement ; que le cloisonnement des logements, comme les sanitaires, sont également maintenus tels quels sans adaptation à la nouvelle fonction ; que toutes les portes (y compris celle à rue) présentent un passage libre de 0,90m qui n'est pas approprié pour des locaux attribués à de l'activité productive ; que les superficies d'atelier (et de bureau accessoire) de la situation de droit ont été morcelées en petites unités d'atelier présentant des superficies nettes de plancher de +/- 37,50m² à 42,50m² (hors sanitaire et combles) ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités à 8 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité, d'une densité trop importante et d'une exploitation excessive de la parcelle ; que l'agencement projeté dégrade l'aménagement initial des lieux ; que les ateliers et les logements ne cohabitent pas ; que les extensions volumétriques ne s'intègrent pas à la configuration des lieux ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

Considérant que le Titre II du RRU s'applique aux constructions existantes dès que le projet implique la modification du nombre de logements, la modification de la répartition ou la modification de l'habitabilité ; que les transformations envisagées doivent améliorer la conformité du logement ; que le projet y contrevient ;

Considérant qu'il convient de repenser le projet, notamment, en améliorant l'habitabilité de l'immeuble à front de rue, en réagénant les ateliers de manière adéquate, en supprimant escalier et palier extérieurs, en intégrant la circulation verticale dans le bâti existant, en démolissant l'annexe de toit, en supprimant les terrasses de toit et les garde-corps, en végétalisant les toits plats de plus de 20m², en décroissant et en réduisant le nombre d'entités ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation 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 les logements ne sont pas conformes et qualitatifs ;

Considérant que 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 ne sont pas respectées :

- une maison unifamiliale ayant une superficie habitable inférieure à 200m² (+/- 169 m²) ne peut être divisée ;
- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue ;
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;
- le projet respecte le code civil en matière de servitude de vues ;

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.

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

Considérant que toutes les menuiseries d'origine en bois, porte et châssis, ont été remplacées par du PVC blanc, sans respect des divisions ; que la baie du soupirail a été bouchée par des briques de verre ; que le 1^{er} étage a été recouvert d'un enduit de ton mauve ;

Considérant que la représentation de la façade à rue est lacunaire ; que la valeur ornementale de la corniche n'est pas mentionnée (corniche à modillon, mutules et denticules) ; que tous les éléments ornementaux de la façade ne sont pas représentés (tables, encadrement des baies, détails de la pierre de taille au rez-de-chaussée et au niveau des consoles du balcon (triglyphe, gouttes) ;

Considérant que le projet maintient les menuiseries de la situation existante de fait ; que les briques de verre du soupirail seront remplacés par un châssis PVC ;

Considérant qu'il convient de proposer une double porte et des châssis en bois, d'harmoniser les hauteurs d'imposte, de prévoir une couleur de façade unifiée qui s'intègre au cadre bâti avoisinant ; qu'il y a lieu de représenter sur plan la valeur ornementale de la corniche ainsi que tous les éléments esthétiques de façade ;

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 30 mai 2024

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

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

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} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	