

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 février 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} DE CORT
Urbanisme M. BREYNE
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

PV01	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité un immeuble de rapport
Adresse	Rue du Compas, 56
PRAS	Zone de forte mixité

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 février 2025

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 20 février 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

Vu que le bien est inscrit dans le périmètre du PAD Heyvaert – Plan d'aménagement directeur approuvé en septembre 2021 par A.G. du 7 octobre 2021 ;

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 3 ;

Vu que le bien se situe Rue du Compas au n° 56, immeuble de rapport R+03+TV, implanté sur une parcelle de 274m², cadastrée 4^{ème} Division – Section B – n° 131 1 6 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité un immeuble de rapport** ;

Vu que la demande a été introduite le 24/11/2023, que le dossier a été déclaré complet le 25/10/2024 ;

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 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 et lucarne de toiture ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/01/2025 au 13/02/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 11488 (PU 12022) – construire une cave sous la cour et le magasin – permis octroyé le 27/09/1907
- n° 38897 (PU 32555) – transformation – permis octroyé le 23/09/1958
- n° 46060 (PU 38909) – rénovation – permis octroyé le 19/06/1984

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une extension arrière au +01(entre 2012 et 2014), pour l'aménagement de terrasse de toiture (entre 2012, 2014 et 2015), pour l'augmentation du nombre d'unités de logement, pour

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 février 2025

l'aménagement des combles (entre 2012 et 2014), pour des modifications d'aspect de la façade à rue (entre 2009 et 2013) ;

Vu les renseignements cadastraux – modification de 1987 basée sur la déclaration après travaux du propriétaire – le bien est actuellement toujours répertorié en tant que bâtiment industriel (charcuterie) qui comporte 2 unités de logement ;

Vu l'historique des chefs de ménage à cette adresse, deux familles y étaient inscrites entre 1987-1988 et 2005 ; qu'ensuite, l'immeuble sera inoccupé jusqu'en 2013 (sans inscription de résidents) ;

Vu qu'au regard ces éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 ; que les plans des archives communales ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'une activité productive au rez-de-chaussée (entrepôt avec quai de déchargement) et à l'entresol (locaux annexes de l'activité du +00), de 2 unités de logement réparties aux +02 et +03 ; que le permis de 1984 n'a pas été totalement respecté dans sa mise en œuvre – à l'entresol, les 3 baies percées ne présentent pas les caractéristiques représentées au permis (hauteur des baies moindre, pas de porte-fenêtre avec balcon) ; que tous les travaux octroyés au permis de 1984 n'ont pas été réalisés – notamment l'aménagement d'un logement au rez-de-chaussée et d'un autre à l'entresol, la démolition d'une partie du rez-de-chaussée et la création d'une cour intérieure, l'agrandissement de l'extension latérale droite des logements aux étages ;

Considérant qu'en situation existante de fait, la demande renseigne 4 unités de logement aménagées (travaux entre 2012, 2013 et 2014) ; vu les images Google Street View, en 2009 (date la plus ancienne), les baies de l'entresol étaient murées ; vu les orthophotoplans de BruGIS, en 2012, la verrière de l'entresol accolée à la façade arrière (également visible en 1987) était toujours en place ; qu'en 2014, cette verrière a été remplacée par la construction d'une extension arrière et de deux terrasses de toit, apparentes sur les photos aériennes ; que l'acquisition du bien par l'actuel propriétaire date du 08/06/2012 (titre de propriété) ;

Considérant que le cadre VI de l'Annexe I est incorrectement complété en ce qui concerne le nombre total de logements ; qu'il y a lieu de renseigner la situation existante de droit (= 2) et non celle existante de fait (= 4) ; qu'au cadre VII, la superficie plancher affectée à du logement est également erronée en situation existante de droit ;

Considérant que la demande telle que projetée envisage 5 entités sur la parcelle – soit, de l'entreposage au +00 et 4 unités de logement réparties aux étages ; que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 entreposage de +/- 336m² avec un emplacement de stationnement espaces réservés aux communs – local compteurs, caves (4), local vélos/poussettes, local poubelles
- +01 appartement de 2 chambres avec terrasse de toit
- +02 appartement de 2 chambres avec terrasse de toit
- +03 appartement de 2 chambres

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 février 2025

- +04/+05 duplex de 2 chambres sous combles

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, 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 n'est pas améliorée ; que le changement de destination du toit plat peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ;

Considérant que le mur postérieur de la terrasse de toit du +01 n'est pas motivé, ainsi que la baie percée donnant accès à la toiture plate ;

Considérant que la parcelle se trouve à proximité d'une zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'aucune végétalisation de la plateforme de toit de +/- 130m² n'est proposée ;

Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'extension de 2,80m réalisée au +01 ne dépasse pas la profondeur de la construction la plus profonde (au n° 58) ; que cette extension (travaux entre 2012 et 2014) n'a pas nécessité de rehausse de la hauteur mitoyenne gauche en ce qu'elle est postérieure à la démolition du bâti de la parcelle située aux n° 46-52 (démolition entre 2017 et 2018) et qu'elle ne dépassait pas la hauteur du couvre-mur mitoyen existant ; que la terrasse de toit de 25m² était également comprise dans le gabarit des constructions voisines existantes avant 2017 ;

Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce qu'au niveau de la plateforme de toit du +01, le mur mitoyen gauche a été rehaussé de +/- 2,45m sur une profondeur de 2,80m afin d'y aménager une terrasse de toit de 15m² pour le logement du +02 ; que cette configuration n'est pas motivée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que les 2 lucarnes projetées sur le versant avant dépasse le versant de toiture du n° 58 (aligné sur le n° 56) tout en ne dépassant pas son propre profil de plus de 2,00m ; que, toutefois pour qu'une rehausse se motive et que la dérogation soit acceptée, il faut positionner les lucarnes de manière adéquate et les intégrer à la composition d'ensemble de la façade ;

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 habitables en façade à rue) ; que les dimensions des baies des +02 et +03 datent de la construction ; que les dimensions des baies qui ont été percées au +01 n'ont pas été réalisées conformément au permis octroyé ;

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

- dimensions restreintes des espaces de rangement au +00 (< 0,60m²), d'autant plus qu'ils sont inexistantes au niveau de chaque logement ;
- manquement de l'extraction mécanique du local poubelles ;
- pas de superposition sanitaire (cuisines du +01 et du duplex) ;
- aménagement succinct des logements – pas de sas d'entrée ni de vestiaire, pas de local technique type buanderie/rangement ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 février 2025

- peu d'optimisation spatiale des logements – position du sanitaire par rapport aux chambres, wc intégré dans sdd, passage obligé par la cuisine pour se rendre au sanitaire ;
- création de logements sans espace extérieur privatif (2 sur les 4) ;
- pas d'offre diversifiée de type de logements – 4 unités de 2 chambres ;

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 ;

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 :

- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue ;
- une offre diversifiée de type de logements est proposée ;
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 2 à 4 ; que la densité est trop importante et pas acceptable pour la parcelle ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif, moins dense et optimisant l'organisation des espaces intérieurs

Considérant que le demandeur ne fournit pas les informations indispensables pour valider la situation de droit qui a été réclamée en séance (4 unités de logement) ; qu'aucun élément pertinent de preuve ni de datation des travaux n'ont été fournis ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a toutefois lieu de prévoir une alternative adéquate de mobilité douce en proposant un local vélo aux dimensions adéquates (cf. vade-mecum édité par Bruxelles Mobilité) ;

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 proposer un local conforme ;

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 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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 février 2025

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 ont été remplacées par du PVC blanc, sans respect du cintrage des baies ni des divisions de châssis ; que le revêtement cimenté du rez-de-chaussée n'est pas qualitatif et ne s'intègre pas à la maçonnerie bicolore et au jeu d'appareillage des étages ; que le soubassement a été supprimé ; que les seuils de fenêtre du +01 ne sont plus ceux d'origine ; que le garde-corps en fer forgé des balcons a été supprimé et remplacé par un garde-corps standard contemporain placé dans l'ébrasement de la baie ; que les balcons des +02 et +03 ne sont plus accessibles ; qu'une allège basse a été maçonnée au niveau de la porte-fenêtre du +02 ;

Considérant que, vu la qualité architecturale de cette façade, il y a lieu de rétablir les caractéristiques esthétiques et architecturales d'origine – notamment respect du cintrage, imposte supérieure vitrée, balcons accessibles et garde-corps ornementés en fer forgé, soubassement en pierre bleue ;

Considérant qu'il convient de prévoir des lucarnes à rue positionnées de manière à respecter l'alignement des baies des étages inférieurs ;

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 20 février 2025

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 février 2025

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
Urbanisme	M. BREYNE	
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. MOENECLAËY	