

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 mai 2025

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} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité un immeuble de logements
Adresse	Rue Henri Vieuxtemps, 42
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 mai 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 22 mai 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

Vu que le bien se situe Rue Henri Vieuxtemps au n° 42, immeuble de rapport mitoyen R+02+TV, implanté sur une parcelle de 138m², cadastrée 8^{ème} Division – Section H – n° 475 l 4 ;

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

Vu que la demande a été introduite le 10/07/2024, que le dossier a été déclaré complet le 31/03/2025 ;

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 2.5.2° 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

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/05/2025 au 15/05/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 23210 (PU 17691) – construire une maison – permis octroyé le 01/12/1930

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'augmentation du nombre de logements, pour la construction en façade arrière d'une annexe latérale sur 3 niveaux (côté droit), pour la rehausse du versant arrière de toiture, pour l'aménagement d'un toit plat en terrasse, pour le changement d'aspect d'éléments en façade à rue ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2016/1414), le nombre d'unités indépendantes de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 ; les plans de l'immeuble ne sont plus à jour en ce qui concerne les volumes construits, le nombre de logements autorisés, l'aménagement et la répartition spatiale ; que le propriétaire a acheté le bien sur base de ce renseignement urbanistique ;

Vu l'historique des chefs de ménage à cette adresse (remis après la séance), en 1993, 2 chefs de ménage y avaient leur résidence ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 mai 2025

Vu les renseignements cadastraux (modification de 2022), le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte 2 unités de logement et qui présente une surface bâtie au sol de 70 m² ;

Vu l'historique des compteurs Sibelga, le nombre de compteurs gaz en service en 1993 est de 3 ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les travaux réalisés sans permis antérieurement au 01/01/2000 ; que toutefois l'*article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée*, n'est pas applicable en ce que les travaux n'étaient pas en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés ; que dès lors, les réglementations actuellement en vigueur sont d'application ;

Que la demande vise à mettre en conformité, en l'état sans aucune amélioration, les 3 unités de logement de la situation existante de fait ainsi que l'extension volumétrique en façade arrière (travaux entre 1996 et 2004) ;

Qu'en situation existante de droit, le cadre VI de la demande n'est pas correctement complété ; que le nombre total de logements en situation de droit est de 2 ; que toutes les cases du cadre ne sont pas complétées ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage 3 unités de logement de 1 chambre dont 2 aménagés en duplex ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 Partie commune – cave, cave compteurs eau, emplacements compteurs
- +00 Hall commun
- -01/+00 Duplex de 1 chambre
 - niv. inf. : dégagement avec escalier hélicoïdal et wc, bureau, chambre en pièce centrale, remise terrasse, jardin
 - niv. sup. : salon côté rue, sàm en pièce centrale, hall, cuisine, wc, sdb
- +01 Simplex de 1 chambre
 - chambre côté rue avec bureau annexe, séjour en pièce centrale, sas, cuisine, wc, sdb
- +02/combles Duplex de 1 chambre
 - niv. inf. : séjour côté rue avec volée droite d'escalier, cuisine avec sdb/wc
 - 2 terrasses de toit – une de 10,30m² et l'autre de 8,90m²
 - niv. sup. : chambre

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 occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 mai 2025

Que l'utilisation de la plate-forme de toit, située au +02, impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que sa position dominante et en surplomb ne préserve pas l'intimité du voisinage, est source potentielle de dégradation des relations de voisinage ;

Que par ailleurs, le projet n'est pas conforme au **Code civil** en matière de servitude de vues – **article 3.132** ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la terrasse ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas acceptable ; que la proposition, faite en séance, de placer des cloisons pare-vue au droit de la mitoyenneté n'est pas envisageable ;

Considérant que la parcelle se trouve à la limite d'une zone d'aléa d'inondation faible ; que la demande ne fait plus état de la citerne d'eau de pluie de la situation de droit ; qu'aucune mesure de temporisation et de réutilisation des eaux pluviales n'est proposée ; que par ailleurs, la nappe phréatique se situe à une profondeur de 4,00m, ce qui peut avoir un impact sur l'habitabilité des pièces aménagées au sous-sol (niveau dont l'utilisation initiale n'était pas prévue à cet effet) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 et 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la terrasse de toit matérialise un volume d'occupation potentielle qui dépasse les gabarits des deux constructions mitoyennes ; que la terrasse dépasse la construction voisine la plus profonde de 2,42m ;

Que seule une terrasse aménagée dans la profondeur du bâti autorisé est acceptable – soit, un maximum de 1,50m de la plateforme du toit (garde-corps compris) ;

Que la rehausse du niveau de la corniche arrière, sur toute la largeur de la façade, a permis de créer un accès à la plateforme du toit plat ; que cette rehausse n'est pas dérogatoire ;

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 (chambre du duplex bas, séjour du +01) ; que tous les logements ne disposent pas d'un espace privatif de rangement ; que dans les combles, la superficie à prendre en compte est celle qui correspond à une hauteur sous plafond de minimum 1,50m (chambre du duplex haut) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte pour certaines pièces (chambre et bureau du duplex bas, séjour du +01) ; que la hauteur minimale sous combles (2,30m sur au moins la moitié de la surface) n'est pas atteinte pour la chambre du duplex haut ; la hauteur libre étant insuffisante, ces pièces ne peuvent être considérées comme des surfaces habitables ;

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 ; que les pièces situées en position centrale ne dispose d'aucun éclairage naturel direct (chambre et sàm du duplex bas, séjour du +01) ; que les cloisonnements intérieurs suppriment la transversalité d'origine qui était existante dans la plan traditionnel bruxellois distribué en 3 pièces en enfilade ; qu'en façade arrière, contrairement à la façade à rue, les dimensions des baies peuvent être adaptées pour offrir un apport de lumière naturel suffisant (bureau du duplex bas) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 mai 2025

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

- Manquement d'espaces communs et de caves privatives ; un compteur ne peut être placé dans une cave privative ;
- Aménagement sommaire et non amélioré des logements existants ;
- Peu d'optimisation spatiale des logements malgré l'augmentation volumétrique en façade arrière – positionnement de l'escalier du duplex bas, positionnement des sanitaires en façade arrière au détriment des pièces de vie ;
- Aménagement du duplex haut s'apparentant davantage à un studio compte tenu des surfaces habitables disponibles ;
- Création de 3 unités dont la superficie habitable est inférieure à 60m² (soit, +/- 47m², +/- 55m² et +/- 37m²)
- Terrasse de toit ne respectant pas le Code civil
- Manquement de l'implantation des techniques – équipements sanitaires, aménagement de cuisine, chaudière, ...
- Manquement de connexion des espaces de vie aux espaces extérieurs ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 2 à 3 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité ; que cette augmentation du nombre d'unités n'est envisageable que si l'organisation des espaces intérieurs et les surfaces habitables disponibles sont qualitatives et adéquates, sans dérogation au Titre II du RRU ;

Considérant que les réglementations applicables au projet sont celles en vigueur actuellement ; que l'agencement et la configuration des logements sont contraires au bon aménagement des lieux ;

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 :

- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- une mixité de type de logements est proposée ;
- les petits logements inférieurs à 60m² ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable ;
- 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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 mai 2025

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu toutefois de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ;

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 ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que le matériau des menuiseries extérieures n'est pas renseigné ; que les éléments en pierre bleue ne peuvent être peints ; que le soupirail ne figure pas sur l'élévation ; que la partie vitrée et la grille de la porte d'entrée ne sont pas correctement représentées ;

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 22 mai 2025

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

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} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	