

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 2 décembre 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEWACHTER

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> BOGAERTS

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. DUBOIS

**DOSSIER**

<b>PV05</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur <b>CAPELLE</b> , en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité une cheminée visible depuis l'espace public
Adresse	Rue du Potaerdenberg, 298
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement
PPAS	« Quartier Grande Ceinture » – AR du 26/09/2001
PL 84	01/LPFD/174407 – 23/12/2009

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 2 décembre 2021**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

**A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :**

L'enquête publique a fait l'objet d'un courrier de réclamation avec demande à être entendu.

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUEES :**

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

Le réclamant a été entendu

La bouche de VMC qui se situe côté rue est celle de la prise d'air qui aspire l'air neuf.

Étant situé sur le même côté que la cheminée du voisin, ceci explique certainement pourquoi une odeur de feu se répand dans l'ensemble de la maison via la VMC dès que la cheminée est utilisée.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 2 décembre 2021**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 2 décembre 2021**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 le périmètre du PPAS « Quartier Grande Ceinture » arrêté de l'exécutif du 26/09/2001 ;

Vu que le bien, lot 19 du lotissement « Jardins de la Poésie » se situe dans le permis de lotir non périmé référencié 01/LPFD/174407 – sous le n° L84/10402 – délivré en date du 23/12/2009 ;

Vu que le bien se situe Rue du Potaerdenberg au n° 298, maison mitoyenne R+01+TM, implantée sur une parcelle de 130m<sup>2</sup> cadastrée Section A – n° 164 w 3 ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité une cheminée visible depuis l'espace public ;

Vu que la demande a été introduite le 15/07/2021, que le dossier a été déclaré complet le 17/09/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/11/2021 au 25/11/2021, et qu'une réclamation a été introduite ayant pour motif principal les nuisances et préjudices occasionnés à la parcelle de gauche – la cheminée génère une odeur de feu qui se répand dans l'habitation par la prise d'air neuf du système de ventilation, faisant craindre une possible intoxication au CO ; le rapport de conformité technique n'a pas été joint à la demande ; les informations sont erronées quant à la position des bouches de ventilation situées sur les versants de toiture ;

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

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 50122 (PU 48418) – construire des maisons unifamiliales (lots 1 à 28) – permis octroyé le 8/01/2014

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le placement d'un conduit de cheminée sur le versant de toit avant ;

Vu la mise en demeure (I 2021/3530), dressée en date du 4/02/2021, il a été constaté que des travaux visibles de l'espace public ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement – placement d'une cheminée d'évacuation pour une installation de combustion ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 2 décembre 2021**

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ; qu'elle ne concerne que la cheminée à double paroi placée sur le pan avant de la maison ;

Considérant qu'en situation existante de fait, un feu ouvert a été installé dans l'espace salon sur l'avant de la maison ; que le conduit droit d'un Ø200 débouche en extérieur sur le pan avant de la toiture à 2 versants ; que le conduit existant dépasse le faite de sa propre toiture de +/- 0,55m ; que le matériau de la cheminée est en inox ( finition brillante) ;

Considérant qu'en séance le demandeur a précisé qu'il s'agissait d'un insert à pellets ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de se conformer à la hauteur fixée pour une cheminée eu égard aux autres habitations ; qu'afin de respecter la règle de hauteur d'1 mètre supérieur au bâtiment le plus haut dans un rayon de 30,00m, la cheminée sera rehaussée d'1 mètre et atteindra en extérieur une hauteur totale de +/- 4,20m ; que la cheminée sera entourée par un conduit noir mat afin de restreindre sa visibilité ;

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

Considérant que la *prescription particulière 1.5.2° du PRAS* est d'application en ce que des éléments visibles depuis l'espace public sont ajoutés ;

Considérant qu'indépendamment de la couleur du conduit, la rehausse projetée augmente sa visibilité et son manque d'intégration aux profils de toiture ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

Considérant que cette rehausse du conduit ne peut être envisagée tel quel ; que le conduit implanté en partie inférieure du versant doit être déplacé en partie supérieure – le plus proche possible de la ligne de faite qui doit être dépassée d'au moins 1,00 m ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 27, chapitre VI du Titre I – conduits de fumée* ; que les prescriptions urbanistiques limitent leur placement de manière à ne pas porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et aux qualités esthétiques de la toiture, dans le respect des normes en vigueur ;

Considérant que la sortie à l'air libre est éloignée des bouches de ventilation mécanique placées sur la toiture du projet et situées sur le versant arrière ; qu'à contrario, pour le cas de la maison mitoyenne au n° 296 (voisine de gauche), il y a une bouche de ventilation sur chaque pan de la toiture – la prise d'air neuf étant située côté rue, du même côté où débouche la cheminée ; que cette configuration occasionne une odeur très désagréable et incommodante de fumée dès l'utilisation du feu ouvert ; que l'odeur de fumée fait craindre un risque d'intoxication au CO ;

Considérant que tant la norme, que les adaptations projetées, ne permettent pas de garantir assurément une limitation des nuisances, ou que l'installation parce qu'elle serait conforme ne génère dès lors pas de désagréments ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 2 décembre 2021**

Considérant l'influence des vents dominants sur les nuisances olfactives, mais aussi celle des facteurs météorologiques et des phénomènes rabattants, qui sont par nature variables et instables ; que ces aléas ne peuvent être couverts par un permis d'urbanisme ;

Considérant que les nuisances volatiles posent un problème de cohabitation par le préjudice subi ; qu'il y a lieu de supprimer la source des nuisances ;

Considérant qu'il y convient de ne plus utiliser l'insert à pellets tant qu'une solution sans source de nuisances soit réalisée ; que la combustion ne pourra être maintenue que si toutes les conditions sont remplies pour que l'installation n'impacte plus le voisinage immédiat ;

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 2 décembre 2021**

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

- Le conduit de cheminée ne pourra être maintenu que si toutes les conditions sont remplies pour que l'installation n'impacte plus le voisinage immédiat et ne présente plus de nuisance ;
- Tout système – existant comme futur – qui crée des nuisances olfactives incommodantes est à proscrire ; il doit immédiatement être mis à l'arrêt et ne plus être utilisé
- Déplacer le conduit de cheminée en partie supérieure du versant – le plus proche possible de la ligne de faîte, qui doit être dépassée d'au moins 1,00 m
- Préciser le type de foyer sur les plans
- Prévoir tous les dispositifs nécessaires (dispositifs filtrants) de manière à ne générer aucun désagrément

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 <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	Mme BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. DUBOIS	

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 2 décembre 2021**