

**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>PV08</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur <b>AMODIO</b> , en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Régulariser la transformation d'une maison unifamiliale et d'un atelier en maison de rapport (PV 2019/2820)
Adresse	Rue Pierre Biddaer, 4
PRAS	Zone mixte

**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 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 2 décembre 2021**

**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 est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (en 1927) ;

Vu que le bien se situe Rue Pierre Biddaer au n° 4, maison mitoyenne R+01+TM, implantée sur une parcelle cadastrée Section H – n° 517 a 5 ;

Vu que la demande vise à régulariser la transformation d'une maison unifamiliale et d'un atelier en maison de rapport (PV 2019/2820) ;

Vu que la demande a été introduite le 28/08/2019, que le dossier a été déclaré complet le 10/09/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/11/2021 au 25/11/2021, 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
  - dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 20231 (PU 16012) – construire une maison et un atelier – permis octroyé le 23/09/1927
- n° 31304 (PU 24457) – transformation – permis octroyé le 5/06/1941
- n° 44384 (PU 36686) – transformer le 1<sup>er</sup> étage – permis octroyé le 2/05/1972
- n° 50132H (RPU 48932) – mettre en conformité la transformation d'une maison unifamiliale en maison de rapport – demande de permis refusée le 22/08/2017

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la division d'une maison unifamiliale en plusieurs unités de logement, pour le changement d'affectation de l'arrière-bâtiment, pour la construction d'extensions en zone de cour, pour la fermeture de terrasses

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

couvertes, pour l'aménagement d'une terrasse de toit, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/8591), l'immeuble à front de rue abrite 1 logement, l'arrière-bâtiment 1 atelier ; les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte 2 logements ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2019/2820), dressé en date du 15/03/2019 ; l'infraction relevée concerne la modification du nombre de logements après le 1/12/1993, le changement de destination d'un atelier en logement, le non-respect de la décision du Collège des Bourgmestre et Échevins qui imposait la remise des lieux en leur pristin état avant le 31/08/2018 ;

Vu les motifs de refus concernant la première demande de permis visant à mettre en conformité la transformation du bien en maison de rapport – la parcelle est entièrement construite, l'activité productive est supprimée, les logements du rez-de-chaussée ne sont pas traversants, la terrasse de toit crée des vis-à-vis gênants, l'offre en stationnement vélos est insuffisante et les emplacements difficilement accessibles ;

Vu l'historique des chefs de ménage à cette adresse, en 1996, 3 chefs de ménage y avaient leur résidence, contre 2 en 1988 ;

Vu l'historique des compteurs Sibelga, 3 compteurs de gaz en service sont en place dans les années 1980, 4 compteurs d'électricité en service sont en place dans les années 1990 ;

Considérant que la présente demande, tout comme la précédente, vise à régulariser le nombre de 4 unités de logement – soit 2 logements au rez-de-chaussée (de 1 et 2 chambres), 2 logements de 2 chambres répartis aux +01 et +02 ; que les constructions en zone de cour sont diminuées au profit de l'agrandissement d'une cour intérieure en plein air ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 partie à front de rue : caves (3), local compteurs  
partie sous la cour : cave (de l'arrière-bâtiment)
- +00 communs – hall d'entrée, garage avec stationnement vélos (4) et local poussette, local poubelles
- +00 logement de 1 chambre (côté gauche) – surface habitable de +/- 55,40m<sup>2</sup>  
chambre à rue, salon, cuisine/sàm, sdd, wc, cour de 15m<sup>2</sup>
- +00 logement de 2 chambres – surface habitable de +/-110m<sup>2</sup> (couloir non compris)  
en zone de cour : long couloir d'entrée desservant buanderie, cour de 6,3m<sup>2</sup> et 1 chambre  
dans l'arrière-bâtiment : salon/sàm avec patio, chambre, wc, cuisine, local technique
- +01 appartement de 2 chambres – surface habitable de +/- 95m<sup>2</sup>  
fermeture du balcon arrière, terrasse de toit de 7,26m<sup>2</sup>

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

- +02 appartement de 2 chambres – surface habitable de +/- 92,50m<sup>2</sup>  
fermeture du balcon arrière

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est considérablement augmentée (parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur au rez-de-chaussée) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée – les surfaces de pleine terre sont inexistantes ;

Considérant que le changement de destination de l'arrière-bâtiment occasionne des nuisances en intérieur d'îlot ; que la cour initiale de +/- 40,80m<sup>2</sup>, située entre les 2 bâtiments, a été fragmentée en 3 cours distinctes ; que leur superficie totale atteint 28,20m<sup>2</sup>, 2 d'entre elles ayant moins de 7m<sup>2</sup> ; que ces espaces à l'air libre sont de dimensions étriquées et sans grand potentiel ; que la hauteur des murs mitoyen, de 3,30m à 4,00m, occasionne une ombre portée importante ;

Considérant qu'une partie de la plate-forme de toit a été aménagée en terrasse (de 7,26m<sup>2</sup>) ; que cette occupation impacte le fond sonore de l'intérieur d'îlot ; que cette position préjudicie le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ;

Considérant que le projet prévoit une toiture végétale extensive sur une partie de la plateforme de toit mais ne précise pas le mode de stockage (citerne) et de réemploi des eaux ; que la toiture en polycarbonate au niveau du logement arrière est inadéquate ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que le bâti dépasse la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;

Considérant qu'une telle profondeur du bâti est préjudiciable à la nouvelle fonction de logement ; que l'extension latérale et la cour servant de connexion entre les 2 bâtiments sont englobées dans le bâti ; que les patios créés sont des dimensions exiguës et inadaptées ; qu'ils n'offrent qu'une lumière naturelle indirecte, sans dégagement visuel sur l'extérieur ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la terrasse de toit, qui n'observe pas un retrait latéral de 3,00m, dépasse les gabarits mitoyens en hauteur et en profondeur ; que le placement d'une cloison pare-vues n'est pas pérenne ; que les terrasses arrière ont été fermées et englobées dans l'espace intérieur ; qu'il y a lieu de proposer un aménagement qui ne dépasse pas la profondeur du bâti de 13,20m ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que le morcellement de l'espace à l'air libre ne permet pas de le valoriser et le rend peu fonctionnel ; que la réduction de sa superficie est inadéquate compte tenu du changement de destination projeté ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable**, en ce que les espaces extérieurs ne comportent pas une surface perméable au moins égale à 50% de leur surface ; que la surface perméable s'entend en pleine terre et plantée ; que la perméabilité des revêtements de sol n'est pas avérée ;

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

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel***, en ce que toutes les pièces habitables du rez-de-chaussée n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre II, article 11, vues***, en ce que le logement arrière ne possède pas de fenêtre offrant une vue directe et horizontale sur au moins 3,00m ; que les patios sont de dimensions inadéquates ;

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

- possibilités inexploitées de proposer un espace extérieur qualitatif
- suppression des terrasses existantes des logements aux +01 et +02
- peu d'optimisation spatiale des logements du rez-de-chaussée en raison de la profondeur du bâti
- sources d'éclairage naturel insuffisantes et inadéquates
- dimensions étriquées des patios à ciel ouvert
- matériau de toit plat inadéquat (polycarbonate)

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 1 à 4 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité, d'une densité du bâti trop importante et d'une exploitation excessive de la parcelle ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;

Considérant que la configuration du bâti telle que projetée au rez-de-chaussée n'est pas adéquate et compatible avec la fonction de logement ; qu'il convient pour le moins de scinder les 2 bâtiments par un espace suffisamment spacieux à l'air libre, de recréer au rez-de-chaussée une façade postérieure pour le bâtiment à front de rue et une façade antérieure pour l'arrière-bâtiment ;

Considérant que si l'affectation d'activité productive de l'arrière-bâtiment est maintenue, la profondeur bâtie au rez-de-chaussée doit s'aligner sur celle de la situation de droit ; si d'emblée, un logement y est projeté, il y a lieu de prévoir une zone à l'air libre non bâtie d'une profondeur de 7,00m (alignement sur les fronts de bâtisse d'origine sans extension) ;

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 ; qu'il convient d'y remédier ;

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 concernant la transformation d'arrière-bâtiment, les conditions suivantes ne sont pas respectées :

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

- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot
- privilégier un seul logement afin de réduire les nuisances de voisinage
- prévoir la possibilité de disposer d'un espace extérieur privatif (jardin, cour ou terrasse) non dépendant de servitude
- respecter l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable
- respecter les normes d'habitabilité pour tous les logements

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transport en communs ; qu'il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce – soit un local vélo distinct du garage, avec un accès aisé, et suffisamment de place pour déplacer les vélos ; qu'il y a lieu de proposer au moins 1 emplacement vélo par chambre ;

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation 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, s'harmonisent 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 ; que le PVC n'y contribue pas ;

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 toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées en PVC blanc, à l'exception de la porte de garage en ALU ; que les divisions de droit ne sont pas respectées ; que les croisillons ne font pas partie des caractéristiques initiales ;

Considérant que les châssis doivent être remplacés par des profils moulurés en bois ; que l'aspect esthétique des portes d'entrée et de garage a été banalisé ; qu'il convient de proposer des portes bois panneautée et moulurée ; que la descente d'eau pluviale en PVC doit être changée par du zinc et munie d'un dauphin de protection ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les 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 – T.2011.0281/3/APB/ac – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 13/09/2019 ;

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 :

- **Dédensifier le bâti et proposer un espace extérieur entre les 2 bâtiments suffisamment spacieux et fonctionnel**
  - **Soit en démolissant les extensions du rez-de-chaussée situées entre le front de bâtisse des étages pour le bâtiment à rue et le front de bâtisse de la situation de droit pour l'arrière-bâtiment, créant ainsi une zone à l'air libre d'une profondeur de 7,00m**
  - **Soit en alignant la profondeur des extensions du rez-de-chaussée sur celle de la situation de droit tout en maintenant une activité productive**
- **Réaménager les logements dans le respect du Titre II du RRU en améliorant notamment l'apport en éclairage naturel et le contact avec l'environnement extérieur**
- **Créer des façades côté cour de manière à améliorer l'habitabilité des logements**
- **Supprimer la terrasse de toit – n'envisager l'aménagement d'éventuelles terrasses que dans la profondeur légale du bâti**
- **Supprimer les revêtements de toit en polycarbonate**
- **Proposer un local vélos adéquat en proposant au moins 1 emplacement vélo par chambre**
- **Proposer en façade à rue des menuiseries extérieures qualitatives – profilés moulurés et panneaux en bois**
- **Remplacer la descente d'eau de pluie en PVC par du zinc et la munir d'une souche renforcée**
- **Réaménager une zone de cour et jardin conforme au titre I du RRU**
- **Proposer une gestion intégrée des eaux pluviales**
- **Adapter les documents administratifs en tenant compte de ces modifications**

**Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 (telle que limitée dans les conditions) est acceptée moyennant le respect des conditions susmentionnées.**

**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	
-----------	--------------	--



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

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

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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	