

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 2021

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. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV13	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur & Madame KERJOTA-STANKIEWICZ , en leur qualité de propriétaires
Objet de la demande	Mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en logements, la création d'une lucarne en façade avant et l'annexe au rez-de-chaussée
Adresse	Rue Commandant Charcot, 24
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 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 réclamation.

**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 10 juin 2021

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 Commandant Charcot au n° 24, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Section A – n° 85 n 4 ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en 2 logements, la création d'une lucarne en façade avant et l'annexe au rez-de-chaussée ;

Vu que la demande a été introduite le 6/10/2020, que le dossier a été déclaré complet le 1/04/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/05/2021 au 6/06/2021, 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 particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126 §11 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l' article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – lucarne de toiture

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 32924 (PU 26123) – construire une maison – permis octroyé le 4/05/1948
- n° 47701 (PU 42819) – régularisation d'une annexe arrière – permis octroyé le 9/02/1999

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la division de la maison unifamiliale en une bi-familiale, pour la construction d'une lucarne à rue, pour des modification de baies en façades latérale et arrière ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2016/1278), le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 2021

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison avec passage carrossable et entrée particulière qui comporte une unité de logement ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité la division de la maison unifamiliale en bi-familiale, ainsi que les travaux déjà réalisés au moment de l'introduction de la demande de permis ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de scinder la maison en un logement de 1 chambre (A1) et un autre de 3 chambres (A2) ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 locaux privatifs au A2 (buanderie et chaudière), local compteur, local poubelles, local vélos/poussettes
- +00 entrée commune avec servitude de passage pour un arrière-bâtiment situé sur une autre parcelle (n°22A)
logement A2 – accès à rue, hall d'entrée, wc, accès sous-sol
logement A1 – accès en zone de cour via le passage commun, cuisine, local ML/chaudière, séjour, hall, chambre avec sdb et wc
- +01 logement A2 – hall, wc, salon, cuisine / sàm, terrasse de toit
- +02 logement A2 – 3 chambres, sdb avec wc, stockage
- +03 logement A2 – pièce non aménagée, lucarne à rue, fenêtres de toit (2)

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la deuxième annexe – au-delà des 3,00m du bâti principal - a été rehaussée et qu'elle dépasse la hauteur de toiture de la construction la plus basse de gauche ;

Considérant que cette rehausse de +/- 0,60m concerne une profondeur de bâti de 3,70m ; qu'elle s'aligne sur la hauteur de l'annexe contiguë au bâti principal et sur son niveau de sol (+ 0,10m) ; que cette intervention a également nécessité rehausse du mitoyen gauche ;

Considérant que cette rehausse impacte de façon limitée la parcelle voisine qui présente également une extension de gabarit similaire ; qu'elle ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la terrasse de toit dépasse le gabarit mitoyen immédiat en hauteur et en profondeur ; que l'aménagement de cette terrasse ne peut nécessiter rehausse de mitoyen ; qu'elle crée des vis-à-vis gênants et des vues intrusives ; qu'il convient de limiter sa profondeur en retrait de 0,60m du mur existant – soit une profondeur de 2,00m ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture**, en ce que la lucarne à rue dépasse les versants de toiture des 2 profils voisins ;

Considérant que la lucarne, qui n'observe pas un retrait par rapport au plan de la façade, est mal intégrée par rapport à son propre versant et, de manière générale, par rapport aux versants du bâti avoisinant ; que cette typologie ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant ; qu'elle ne se motive pas ;

Considérant que la lucarne n'est pas valorisée en ce que les dimensions de la baie sont restreintes et qu'elle ne permet d'atteindre qu'une hauteur intérieure de 2,12m ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 2021

Considérant que les travaux qui ont concernés la lucarne arrière qui dépasse les 2/3 de la largeur de la façade sont, quant à eux, prescrits vu leur date de réalisation (antérieure à 1971) ; que cette extension est harmonisée avec celle de la construction symétrique du n° 22 ; que les travaux sont en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que le logement A1 ne dispose pas d'un espace de rangement (cave) ;

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 (séjour de A1, chambres 1 et 2 de A2) ;

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

- Accès au logement A1 éloigné de la rue et via un passage commun
- Aucune ouverture de la pièce de vie du logement A1 sur le jardin
- Répartition et occupation des caves au détriment du logement A1
- Aménagement de la terrasse inadapté, ni respectueux du Code civil
- Aménagement d'un petit logement au rez-de-chaussée privant le grand logement d'un espace de jardin
- Manquement de la représentation de l'aménagement du jardin

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement au détriment d'une maison unifamiliale conçue initialement comme le pendant de celle du n° 22 ; que la modification du nombre de logements mène à une densification de la maison qui n'a initialement que +/- 160m² de superficie habitable ; que le nouvel aménagement n'améliore pas l'habitabilité de la maison ;

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 ;

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 ayant une superficie habitable inférieure à 200m² ne peut être divisée
- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité
- les petits logements inférieurs à 60m² ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 2021

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 ; que le local vélos proposé en sous-sol n'est pas facile d'usage et difficilement accessible (escalier à 2 quarts tournants) ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; qu'il convient de supprimer la lucarne à rue qui ne respecte pas l'alignement des baies des étages inférieurs, qui ne propose pas de matériaux durables et qualitatifs, qui est mal intégrée et inesthétique ;

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 10 juin 2021

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Échevin	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. LELIEVRE	