

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 11 janvier 2024**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

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

**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. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV03</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité un appartement au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport
Adresse	Rue du Broeck, n°55
PRAS	Zone d'habitation

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 11 janvier 2024**

**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 :**

L'architecte a été entendu.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 11 janvier 2024**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;

Vu que le bien est implanté, à l'Atlas Archéologique, dans le périmètre délimitant la zone d'extension du site « Noyau villageois – Xième XXème siècle »

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;

Vu que le bien se situe Rue du Broeck au n° 55, maison mitoyenne R+03+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n° 477 N et est répertorié en tant qu'immeuble à appartements sans ascenseur appartenant à un seul propriétaire ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité un appartement au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport** ;

Vu que la demande a été introduite le 25/05/2023, que le dossier a été déclaré complet le 12/10/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/12/2023 au 30/12/2023, 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 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
  - dérogation au Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – division d'immeubles existants
  - dérogation au Titre III, Chapitre III, Section 2, article 15 §1 – Local vélo/Poussette

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°2262 (PU 2773) – Reconstruire la grange incendiée – permis octroyé le 12/05/1881
- n°41348 (PU 35272) – Construire un immeuble – permis octroyé le 26/03/1963

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation d'un bureau en logement au rez-de-chaussée, pour le changement de deux portes de garage et l'ajout d'un auvent en façade arrière ;

Vu que la demande en situation de droit se compose de 9 logements aux étages et d'un bureau au rez-de-chaussée ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 11 janvier 2024**

- 00 Bureau + 4 Garages + 3 Débarras + Local électricité + Local eau + Local gaz + Chauffage + 9 Local provisions + Bureau + Cour + Jardin
- +01 Logement 01 – 2 Chambres + Terrasse  
Logement 02 – 1 Chambre  
Logement 03 – 2 Chambres + Terrasse
- +02 Logement 04 – 2 Chambres + Terrasse  
Logement 05 – 1 Chambre  
Logement 06 – 2 Chambres + Terrasse
- +03 Logement 07 – 2 Chambres + Terrasse  
Logement 08 – 1 Chambre  
Logement 09 – 2 Chambres + Terrasse

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 9 (RU 2022/14502 + archive + liste des habitants) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité l'augmentation de logement de 9 à 10 en changeant l'affectation de bureau à logement au rez-de-chaussée

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions au rez-de-chaussée se présente comme suit :

- 00 Logement 10 – 1 Chambre + 4 Garages + 1 Débarras + Local électricité + Local eau + Local gaz + 9 Local provisions + Cour + Jardin

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que la chambre principale du logement n'atteint pas les 14m<sup>2</sup>, qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de certaines pièces ;

Considérant que les informations sur plan indiquent 2,60m de hauteur sous plafond qu'en coupe la hauteur est de 2,45m qu'il y a lieu de clarifier la situation et que toute surface étant inférieure à 2,50m ne peut être considérée comme surface habitable ; que cette dérogation peut être acceptable pour autant que le point le plus bas est limité à 2,45m de hauteur sous plafond ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que toutes les pièces habitables situées en façade arrière n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher ; qu'il y a lieu d'envisager d'agrandir les baies ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 16, local à ordures ménagères**, en ce qu'aucun local poubelle commun n'est prévu ; que contenu du nombre de logement dans l'immeuble et avant d'augmenter le nombre de logement, il y a lieu de prévoir un local ventilé permettant le stockage provisoire des ordures ménagères dans des conteneurs de tri

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 11 janvier 2024**

sélectif dont le volume correspond aux besoins des habitants et permettant une manutention aisée jusqu'en voirie ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 17, local pour véhicules deux roues et poussettes*, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ;

Considérant que dans la note explicative il est indiqué que le débarras à rue est utilisé comme local vélo ; que celui-ci n'est pas dessiné en plan que dès lors il n'est pas possible de le considérer comme un local vélo ;

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 transports en commun ; qu'il n'y a que trois emplacements de voiture pour 10 logements ; que dès lors la situation de droit doit être améliorée avant d'envisager un logement supplémentaire ; qu'il y a lieu de proposer un local vélo à raison d'un emplacement vélo par chambre ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, article 15 §1 – Local vélo/Poussette* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant abouti à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 18, local d'entretien*, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ; que vu le nombre de logement, il est préférable d'en prévoir au minimum un ;

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

- Dimensions restreintes des espaces communs dont les caves
- Les pièces sont communicantes
- 3 logements ne bénéficient d'un espace extérieur privatif ;
- Aménagement au +00 hypothéquant l'utilisation du reste des étages en logement conforme
- Pas d'offre diversifiée de type de logements – 6 entités de 2 chambres et 4 entités 1 chambre
- Possibilités inexploitées d'améliorer l'aménagement initial des logements existants

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 9 à 10 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 10 entités de logement ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – 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 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 11 janvier 2024**

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
- Les conditions d'habitabilité des logements existants, avant modifications, sont satisfaisantes ;
- Une mixité de type de logements est proposée afin de garantir une offre diversifiée de logements (adaptée aux familles nombreuses) ;
- L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité, d'éventuelles alternatives de mobilité douce sont proposées ;

Dans le cas contraire, l'espace aménagé ou créé devra être affecté prioritairement à l'amélioration des logements existants.

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées par le changement de deux portes de garage et l'ajout d'un caisson à volet au rez-de-chaussée ; que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

Considérant le changement d'affectation d'un bureau en logement ; que l'entrée et la vitrine du bureau est maintenue qu'il convient de modifier la devanture pour la faire correspondre à la nouvelle affectation ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, doivent s'harmoniser 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 deux des 5 portes de garages sont modifiées ; qu'il y a lieu que toutes les portes soient semblables ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, Titre I, Chapitre IV, article 11 – volets* ; que sur le reportage photo un caisson à volet est présent et est visibles depuis l'espace public ; qu'il doit être supprimé ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2023.0872/1– du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 20/10/2023 ;

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 ;

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

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 11 janvier 2024**

- Transmettre une coupe référençant les hauteurs sous plafond de chaque pièce habitable
- Supprimer la cloison entre les deux chambres pour n'en proposer qu'une d'au moins 14m<sup>2</sup>
- Créer un local vélo et un local poubelle
- Supprimer le caisson à volet situé en façade avant et l'auvent en façade arrière
- Modifier la vitrine commerciale afin de retrouver un langage architectural répondant à la nouvelle affectation
- Pour la porte du garage 4 proposer des caractéristiques similaires aux autres portes de garage (teinte, matériau...)

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – article 4 (telle que limitée dans l'avis) et Titre II article 10 sont acceptées 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**

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> HINSENKAMP	

**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. MOENECLAEY	

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 11 janvier 2024**