

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEVRIENDT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV12	Demande de permis d'urbanisme introduite par la SA DV COMPAGNY , propriétaire.
Objet de la demande	Changer l'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en logement.
Adresse	Rue Haberman, n°36.
PRAS	Zone d'habitation + ZICHEE
PPAS	/
Réf. Communale	51850
Réf. URBAN	01/XFD/1773295

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

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 opposition ou réclamation.

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

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

- Vu que le bien est situé en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement 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 n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;
- Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;
- Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone restreinte ;
- Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone restreinte ;
- Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;
- Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;
- Vu que le bien, dont le permis de construire est antérieur à 1932, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois à titre transitoire, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;
- Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- Vu que le bien sis rue Haberman n°36, maison mitoyenne R+03+TV implantée sur une parcelle de 54m² cadastrée Division 2, Section B, Parcelle n°145K4, est répertorié en tant qu'immeuble comprenant 2 entités d'habitations (RDC + 01 et 02+03+04) ;
- Vu les archives communales à cette adresse ;
 - n° 21870 (PU 16871) – Agrandissement – permis octroyé le 03/06/1929 ;
- Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 Cuisine cave et 1 cave à provision ;
 - 00 Magasin avec salle à manger, cour et WC sur cour ;
 - 01 1 appartement 1 chambre ;
 - 02 1 appartement 1 chambre ;
 - 03 1 appartement 1 chambre ;
 - TV 3 mansardes ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :

 - Le local en fond d'ilot a déjà été agrandi (date indéterminée) ;
 - Modification de l'ouverture de la façade avant 2009 date indéterminée ;
 - Changement de cimentage du rez-de-chaussée entre 2009 et 2013 ;
- Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/10324), l'immeuble comprend 3 logements et un rez-de-chaussée commercial ;
- Vu qu'aucun PV d'infraction ou mise en demeure n'a été dressé(e) pour ce bien ;
- Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble de rapport comprenant 3 logements et 1 commerce au rez-de-chaussée ;
- Vu que la demande vise à changer l'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en logement ;
- Vu que la demande a été introduite le 26/01/2021, que le dossier a été déclaré complet le 3/12/2021 ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/02/2022 au 2/03/2022, et qu'aucune réclamation et/ou opposition 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'ilots ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;
- application de l'article 207 du CoBAT – Bien dont la construction date d'avant 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
- application de l'article 153§2-2° du COBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme ;
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
- Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.1985.0520/4 daté du 13/01/2022 ;
- Vu les recommandations communales relatives aux (sub)divisions d'immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 17/07/2018 ;
- Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :
 - la mise en conformité du changement d'affectation d'un commerce en logement ;
 - l'aménagement d'un appartement duplex 1 chambre (sous-sol et rez-de-chaussée) ;
 - la mise en conformité de la transformation de la façade du rez-de-chaussée ;
 - la mise en conformité du remplacement des menuiseries extérieures en PVC blanc ;
 - la suppression de la couverture de la cour (SF), l'agrandissement de l'ancien WC sur cour et sa transformation en local vélo ;
- Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 Cave à provision (hors objet de la demande) ;
 - -01+00 Appartement duplex 1 chambre ;
 - 00 Entrée commune, accès cave à provision, accès espace extérieur de pleine terre et local vélo ;
 - 01 non-renseigné - hors objet de la demande ;
 - 02 non-renseigné - hors objet de la demande ;
 - 03 non-renseigné - hors objet de la demande ;
 - TV-TP non-renseigné - hors objet de la demande ;
- Considérant que les plans de situation de fait détaillent la composition de la façade et les matériaux utilisés ; que néanmoins, elle occulte les modifications apportées au versant avant de la toiture qui comprend 3 lucarnes ;
- Considérant que les documents graphiques renseignent le rez-de-chaussée et le sous-sol comme objet de la demande ; que néanmoins, il convient de noter que certaines modifications apportées au bien depuis 1929 sont en situation d'infraction urbanistique ;
- Considérant que, de plus, le propriétaire possède tout l'immeuble ;
- Considérant, qu'à titre d'information, les lucarnes aménagées dans le versant avant de la toiture sont en dérogation à l'article 6 du titre I du RRU – Hauteur de toiture d'une construction mitoyenne ;
- Considérant l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots, en ce que le volume abritant le local vélos est implanté au-delà de la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle ; que le projet d'agrandissement de ce local datant de 1929 ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la cour présentant des dimensions réduites et se situant près d'un coin de rue, le rétablissement d'une superficie de pleine terre n'est pas opportune ; que néanmoins, la parcelle se trouvant partiellement en zone inondable et vu l'augmentation de la densité d'occupation, il convient d'envisager de prendre des mesures de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que le volume dans la cour (agrandi) dépasse la profondeur des trois-quarts de la parcelle ;
- Considérant l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- Considérant que les modifications apportées à la façade avant, en ce compris :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

- Sur l'ensemble de la façade avant, le remplacement des menuiseries extérieures ne respectant pas les divisions et le matériau d'origine (bois mouluré) ;
- Au rez-de-chaussée, la réduction de la baie (SD même hauteur que la porte d'entrée) ;
- La suppression des éléments décoratifs autour de la baie, du bandeau ouvragé au-dessous de la fenêtre et de la porte, des éléments en pierre bleue d'origine, etc. ;
- La pose d'un enduit de teinte coquille d'œuf (qui semble parme en réalité) ;
- Considérant l'application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ; que les modifications apportées aux parties visibles depuis l'espace public ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti ainsi que d'assurer leur pérennité à long terme ; que les caractéristiques architecturales du style néoclassique du bien ne sont pas respectées ;
- Considérant l'application de l'article 207 du CoBAT – Bien dont la construction date d'avant 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 8 du Titre I du RCU – Façade, en ce que les modifications apportées de participent pas à la composition architecturale de la façade ;
- Considérant que, selon les recommandations communales en matière de division d'immeubles, la demande rentre dans le cadre d'une demande de logement(s) supplémentaire(s) par la réaffectation en logement d'espaces affectés initialement à d'autres activités ;
- Considérant que la création d'une nouvelle unité de logement n'est envisageable que lorsque les conditions d'habitabilité des logements existants sont satisfaisantes ; que la demande ne renseigne pas l'aménagement des logements existants ;
- Considérant que les documents d'archive renseignent la situation de droit des logements aux étages ; que les logements existants ne possèdent pas de salles de bain et de WC privatifs ; que, dès lors, les conditions d'habitabilité de ces logements peuvent être considérées comme insatisfaisantes au regard des normes minimales d'habitabilité et de salubrité ;
- Considérant que, de plus, la suppression de mansardes (espace de rangement à destination des logements) est de nature à diminuer la qualité des logements d'origine ;
- Considérant que la demande renseigne un logement de type studio alors que la chambre se trouve dans un espace clairement séparé du séjour ; que les locaux étant clairement différenciés, il convient de respecter les normes minimales d'aménagement d'application pour un logement 1 chambre ;
- Considérant que le logement supplémentaire proposé déroge au Titre II du RRU en ce que :
 - Selon l'article 3, le logement doit profiter d'un espace de rangement privatif ;
 - Selon l'article 3 §1 3°, l'espace séjour/cuisine doit présenter une superficie minimale de 28m² escalier ; que l'espace libre dédié au séjour/cuisine est de 25,86m² ;
 - Selon l'article 3 §1 4°, la chambre ne présente pas une superficie minimale de 14 m² ; que l'espace libre dédié à la chambre est de 7,13m² ;
 - Selon l'article 10, la superficie nette éclairante est de minimum 1/5ème de la superficie plancher ; que l'éclairage naturel disponible dans le séjour se limite à 3,3m² au lieu de 5,17m² ;
- Considérant que les sanitaires du logement sont installés au sous-sol ; que la superficie des locaux communs en sous-sol est réduite ;
- Considérant que l'espace extérieur n'est pas privatif au logement du rez-de-chaussée ; que les autres habitants y auront accès depuis le hall d'entrée ;
- Considérant que la demande ainsi que la situation de droit de 1929 renseignent des logements 1 chambre aux étages d'une superficie approximative de 40m² ; que le bien ne propose aucune mixité de type de logement et n'offre que des logements de superficie inférieure à 60m² ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

- Considérant que la demande déroge à l'article 14 du Titre II du RCU en ce que la modification du nombre de logements ne peut mener à une surdensification des parties habitées de l'immeuble ;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transports en commun ; que l'impact de la surdensification sur l'offre en stationnement en voirie n'est pas limité en ce que la densité d'occupation du bien augmente sans qu'aucune place de stationnement en domaine privé ne soit disponible ; qu'aucune alternative de mobilité douce qualitative n'est proposée (1 local vélo pour 1 vélo) ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 14 du Titre II du RCU en ce que la modification du nombre de logements dans un immeuble existant de 3 logements et plus doit s'accompagner de la création d'un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé ;
- Considérant que le projet ne prévoit aucune amélioration des locaux communs tels que local poubelles, local vélos/poussettes et local d'entretien ;
- Considérant que, de manière générale, le projet envisage de créer une entité d'habitation de petite taille supplémentaire dans un immeuble qui en contient déjà 3 ; qu'aucune amélioration de la qualité des logements existants n'est envisagée (logements en situation de droit) en ce qui concerne leur habitabilité et les locaux communs ; que la demande ne tient pas compte des qualités architecturales du bâti néoclassique et propose de mettre en conformité les travaux qui en ont gommé tous les éléments décoratifs au rez-de-chaussée ; que la demande vise à augmenter le nombre de petites unités d'habitation en dépit de la qualité du bâti et des aménagements intérieurs ;
- Considérant que la partie supérieure de la façade avant est dans un état de vétusté avancé et qu'une antenne parabolique est visible depuis l'espace public (cfr. photos) ; que les modifications réalisées au rez-de-chaussée sont inacceptables et qu'il convient de prévoir la restauration de la façade à l'identique (nettoyage, menuiseries, ouvertures, corniche, éléments décoratifs, ferronneries, etc.) ;
- Considérant qu'au vu de ce qui précède, la superficie de commerce convertie logement devra être affecté prioritairement à l'amélioration des logements existants ;
- Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est favorable sous conditions ;
- 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 mars 2022

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	