

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

PV13	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr BENZARTI
Objet de la demande	Réorganiser des logements et réaliser une extension arrière.
Adresse	Rue de Sébastopol n°12
PRAS	Zone d'habitation.
PPAS	/
Réf. Communale	51712
Réf. URBAN	01/XFD/1762022

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 :**

/

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 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 situé dans le périmètre d'un PAD ;
- 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 générale ;
- Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone générale ;
- 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 par défaut, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;
- Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en CAT 0 ;
- Vu que le bien sis rue de Sébastopol n°12, maison mitoyenne R+02+TP implantée sur une parcelle de 120m² cadastrée Division 2, Section A, Parcelle n°534C10, est répertorié en tant qu'immeuble à appartements sans ascenseur appartenant à un seul propriétaire ;
- Vu les archives communales à cette adresse ;
 - n° 8904/9404-PU : 23/05/1902 (PU octroyé) – Construire une maison ;
 - n° 9376/9876-PU : 24/04/1903 (PU octroyé) – Raccordement à l'égout ;
 - n° 9466/9968-PU : 16/06/1903 (PU octroyé) – Construire un hangar ;
 - n° 14631/14407-PU : 21/08/1917 (PU octroyé) – Construire un atelier ;
 - n° 46147 BIS/38446-PU : 24/02/1981 (PU octroyé Non réalisé) – Transformer le sous-sol ;
- Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - Bâtiment à rue :
 - 00+01+02 Habitation ;
 - Arrière-bâtiment :
 - 00+01 Atelier ;
- Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent pas sur la situation légale du bien ;
 - La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :
 - Une annexe a été construite au 1^{er} étage ;
 - Les menuiseries extérieures ont été remplacées ;
 - Des logements illégaux ont été aménagés ;
- Vu les renseignements urbanistiques (RU2019/9471) : le bien abrite 2 logements et fait l'objet de suspicions d'infraction suivantes (remplacement de châssis en façade avant, aménagement d'un logement autonome en arrière-bâtiment,...) ;
- Vu la mise en demeure (I 2017/2115), dressé en date 2017, il a été constaté que des logements ont été aménagés dans l'arrière-bâtiment et les châssis ont été remplacés ;
- Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme maison unifamiliale avec atelier en arrière-bâtiment ;
- Vu que la demande vise à réorganiser des logements et réaliser une extension arrière ;

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

- Vu que la demande a été introduite le 5/10/2020, que le dossier a été déclaré complet le 9/12/2021 ;
- 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'îlots ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;
- Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé CP.2021.11.35/1 daté du 7/01/2022 ;
- 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 :
 - changer l'affectation d'un atelier en logement ;
 - aménager une lucarne dans le versant avant de la toiture de l'atelier ;
 - modifier les baies en façade avant du bâtiment arrière ;
 - mettre en conformité l'extension droite au rez-de-chaussée entre le bâtiment avant et l'arrière-bâtiment ;
 - mettre en conformité l'annexe droite au 1^{er} étage du bâtiment avant ;
 - construire une annexe côté gauche au 1^{er} étage du bâtiment avant ;
 - aménager une terrasse sur la toiture de la nouvelle annexe du 1^{er} étage du bâtiment avant avec rehausse du mur mitoyen de gauche ;
 - mettre en conformité les modifications apportées en façade avant ;
- Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :
Bâtiment avant + arrière-bâtiment :
 - 00+02+03 Appartement triplex 2 chambres ;
 Bâtiment avant :
 - 01+02 Appartement duplex 3 chambres ;
- Considérant que la demande est lacunaire en ce que la façade arrière de l'arrière-bâtiment n'est pas renseignée ;
- Considérant l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS – Atteinte aux intérieurs d'îlot, en ce que le projet prévoit la densification du bâti en zone de cours et jardins (au-delà du corps de bâtisse du bâtiment à rue) et au-delà de la limite de construction de la parcelle ; que la proposition de changement d'affectation ne s'accompagne pas d'une amélioration substantielle des qualités végétales, minérales et paysagères de l'intérieur d'îlot et est de nature à créer des nuisances supplémentaires à l'intérieur d'îlot qui doit offrir un cadre paisible et verdoyant ;
- Considérant que la parcelle entièrement imperméabilisée est située en zone inondable et que la demande ne prévoit aucune mesure de gestion intégrée des eaux pluviales ;
- Considérant que la maison de référence de droite la plus profonde au n°14 de la rue Sébastopol présente une profondeur limitée à la façade arrière du corps de bâtisse avec jardin ; que la façade arrière de cette maison est légèrement moins profonde que celle du corps de bâtisse du n°12 ;
- Considérant que la maison voisine de référence de gauche la plus profonde au n°10 de la rue Sébastopol présente des annexes du côté de sa limite mitoyenne de gauche ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que l'augmentation volumétrique de l'arrière-bâtiment dépassent la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle ; que l'annexe droite au

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

rez-de-chaussée dépasse de plus de 3,00m le profil arrière de la maison voisine de droite la moins profonde ; que l'annexe existante au 1^{er} étage dépasse de plus de 3,00m le profil arrière de la maison voisine de droite la moins profonde ; que la terrasse située au 2^{ème} étage dépasse le profil arrière de la maison voisine de gauche la plus profonde et de plus de 3,00m la profondeur de la maison voisine de droite ;

- Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne, en ce que les constructions dépassent les profondeurs admissibles ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 12 du Titre I du RRU – Zone de cours et jardins, en ce que les constructions s'implantent dans la zone de cours et jardins ;
- Considérant l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – Modification des caractéristiques du PRAS, en ce que le projet prévoit l'implantation d'une entité de logement en intérieur d'îlot ; que la création de logement en intérieur d'îlot est contraire au bon aménagement de lieu en ce qu'en l'absence d'une activité économique en situation de droit, la zone de cours et jardins et particulièrement l'intérieur d'îlot doit rester dépourvue de construction susceptible de porter atteinte à la qualité des habitations située dans les bâtiments à rue ;
- Considérant que la distance entre la façade arrière du bâtiment à rue et de la façade avant du bâtiment arrière de 2,90m est insuffisant pour garantir l'apport en lumière naturelle et des vis-à-vis acceptables pour les 2 logements concernés ;
- Considérant que, selon les recommandations communales en matière de division d'immeubles, la demande rentre dans le cadre d'une demande de division de maison unifamiliale et la création de logement en arrière-bâtiment ;
- Considérant que le projet prévoit la création de 2 logements par l'augmentation du volume bâti et par la réaffectation en logement d'espaces affectés initialement à d'autres activités ;
- Considérant que l'historique des compteurs de SIBELGA confirme la présence de 2 compteurs de gaz en 1996 et 1 seul compteur électrique depuis 1981 ; que le changement d'utilisation de l'habitation unifamiliale et de l'atelier en 2 logements ne peut être régularisé ;
- Considérant que le bâtiment à rue présente une superficie habitable autorisée et autorisable de 140m² ; que les modifications apportées au bâti existant ainsi que l'intégration de l'arrière-bâtiment dans la superficie habitable du bien ne peuvent être pris en considération ; que, dès lors, la superficie habitable du bien ne dépasse pas les 200m² et que celui-ci ne peut donc pas être divisé en 2 entités de logement séparées ;
- Considérant que lorsque la volumétrie proposée est inenvisageable, les conditions d'habitabilité des logements ne peuvent être évaluées ;
- Considérant que le projet ne prévoit aucun espace commun ;
- Considérant que dans l'arrière-bâtiment, la pièce de vie (salon de thé) se trouvant au rez-de-chaussée ne bénéficient que d'une façade partielle de 2,20m de large ;
- Considérant que l'arrière-bâtiment ne présente aucun intérêt architectural ou patrimonial ;
- 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 ; qu'aucune place de stationnement n'est disponible en domaine privé ; qu'aucune alternative de mobilité douce n'est envisagée ;
- Considérant l'application de l'article 207 du CoBAT – Bien dont la construction date d'avant 1932 inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois à titre transitoire ; qu'il convient de veiller au respect de la typologie du bâti et de du style architectural du bien ;
- Considérant que les menuiseries d'origine ont été remplacées par du PVC blanc à profils plats non cintré ; qu'il convient de rétablir des menuiseries en bois mouluré respectant le cintrage des baies ;
- 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

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	