

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} DEVRIENDT
Urbanisme M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

| | |
|---------------------|---|
| PV13 | Demande de permis d'urbanisme introduite par la SPRL ELPIDIA , futur acquéreur ; |
| Objet de la demande | Mettre en conformité les 1er, 2eme,3eme et 4eme étages d'un immeuble de logements. |
| Adresse | Rue Saint-Guidon, n°80 |
| PRAS | Zone d'habitation |
| PPAS | / |
| Réf. Communale | 51917 |
| Réf. URBAN | 01/XFD/1780064 |

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique a fait l'objet d'une 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 14 octobre 2021

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 est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois à titre transitoire ; que la construction du bien date d'avant le 1/01/1932 ;

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 St Guidon n°80, maison mitoyenne R+03+TV implantée sur une parcelle de 214m² cadastrée Division 1, Section A, Parcelle n°678D2, est répertorié en tant qu'entités d'habitation dans un immeuble à appartements sans ascenseur au nombre de 3 (hors commerce du rez-de-chaussée) ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- N°23470 (F17846-PU) : Construire une maison – permis octroyé le 13/04/1931 ;
- N° 49494K/46145-RPU : Changement d'utilisation d'un commerce (optique en HORECA-snack) - refusé le 22/04/2008 PU ;
- N°51350-PUSS : Changer l'affectation du commerce en appartement et modifier la façade avant - classé sans suite le 7/11/2019 ;

Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 3 caves à charbon, 1 cave à provisions et un local 'provisions' ;
- 00 1 commerce avec cuisine, débarras et cour avec WC ;
- 01 1 logement 2 chambres avec balcon (salle de famille, cuisine, salle de bain, WC sur terrasse et 2 chambres) ;
- 02 1 salle de famille, 2 chambres et 1 balcon avec WC ;
- 03 1 salle de famille, 2 chambres et 1 balcon avec WC ;
- TV Combles (accessible via une trappe sur le palier) ;

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

- le bien est occupé par des logements illégaux ;
- l'annexe a été rehaussée d'un étage ;
- les menuiseries de façade avant ont été remplacées par du PVC blanc non cintré ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

- les boiseries de toiture ont été peintes en bleu ciel ;

Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2021/12342), l'immeuble abrite 1 commerce et 3 logements ;

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 mixte comprenant 3 logements et 1 commerce ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité les 1er, 2ème, 3ème et 4ème étages d'un immeuble de logements ;

Vu que la demande a été introduite le 22/03/2021, que le dossier a été déclaré complet le 31/05/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/09/2021 au 9/10/2021, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ayant pour motifs principaux ;

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 ;
- application de l'article 153§2-2° du CoBAT – Dérogation à un règlement communal d'urbanisme ;
- 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 ;
- dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé CP.2008.0135/5/CAP/vh daté du 6/08/2021 ;

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 :

- mettre en conformité la rehausse de l'annexe au 2ème étage ;
- mettre en conformité la fermeture des balcons en façade arrière ;
- mettre en conformité le nouveau balcon du 2ème étage ;
- mettre en conformité la lucarne dans le versant arrière ;
- créer un appartement duplex 2 chambres au 3ème et 4ème niveau ;
- remplacer les menuiseries existantes en situation de fait par du bois de teinte blanche en façade avant ;

Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Non-renseigné ;
- 00 Hors objet de la demande ;
- 01 1 appartement 1 chambre avec bureau de 9,4m² avec jardin ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

- 02 1 appartement 1 chambre avec bureau de 9,4m² et balcon arrière ;
- 03+TV 1 appartement 2 chambres avec balcon avant ;

Considérant que la maison voisine de gauche au n°78 de la rue Saint-Guidon présente un gabarit R+01+TV(mansardée) ; que ce gabarit peut être considéré comme anormalement bas au regard des gabarits voisins de la rue (R+02+TV à R+03+TV) ; que ce bien a été étendu sur 3 niveaux (avec sous-sol) et toute la largeur de la façade sans permis d'urbanisme ; qu'en situation de droit, il présente une annexe sur 2 niveaux (RDC et +1) de 3,52m de profondeur sur 2,70m de largeur du côté du mitoyen de gauche ; qu'entre cette annexe et le mitoyen de droite, une terrasse avec WC est présente au 1^{er} étage ; que du côté du mitoyen de droite, sa profondeur légale se limite à 9,04m (+WC) ;

Considérant que la maison voisine de droite au n°82 de la rue Saint Guidon présente des extensions réalisées depuis 2004 ; que les profils de références conformes pour ce bien datent de la construction de la maison en 1932 ; qu'au rez-de-chaussée, le bien présente une profondeur de 15,58m sur toute sa largeur ; qu'à partir du 1^{er} étage, le bien présente 1 annexe à chaque étage d'une profondeur de 5,02m sur une largeur de 2,78m du côté du mitoyen de droite ;

Considérant que la rehausse du 2^{ème} étage de l'annexe existe depuis au-moins 1987 (cfr. Brugis) ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que la rehausse de l'annexe avec balcon au 2^{ème} étage dépasse le profil arrière voisin de droite le plus profond ; que néanmoins, la profondeur de son annexe du côté droit n'est pas dépassée ; que le profil arrière de la maison voisine de gauche la moins profonde est dépassé de plus de 3m ; que la rehausse accentue l'enclavement de cette maison dont le gabarit et la profondeur (même avec extensions illégale) restent inférieures à ceux des maisons voisines ; qu'au 3^{ème} étage, la fermeture du balcon dépasse la profondeur de la maison voisine de droite la moins profonde de plus de 3m ; que néanmoins, il convient de tenir compte du faible gabarit de cette maison et du fait que la situation est existante depuis plusieurs années ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 6 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la profondeur autorisée est dépassée ;

Considérant que **la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est accentuée par la rehausse de l'annexe au 2^{ème} étage, le nouveau balcon et la fermeture des terrasses existantes ; que néanmoins l'îlot est relativement étendu et faiblement impacté par ces constructions ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 13/09/2021 pour la transformation commerce du rez-de-chaussée en logement ; que le jardin a été divisé en 2 parties sur toute sa profondeur afin de donner la jouissance d'une moitié du jardin au rez-de-chaussée et une autre à l'appartement du 1^{er} étage ; que ce permis mentionne le placement d'une haie de séparation au lieu des panneaux actuels ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 12 du Titre I du RRU – Zone de cours et jardins**, en ce que l'installation de panneaux de séparation au milieu du jardin ne vise pas au développement de la faune et de la flore ;

Considérant qu'en situation de fait, le bien est occupé par 6 logements de manière illégale ; que la demande vise à revenir à une occupation de 3 logements répartis sur 4 niveaux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

Considérant que le projet prévoit de récupérer certains aménagements de fait tout en améliorant la qualité de chacune des pièces ; que, pour les logements du 1^{er} et du 2^{ème} étage, la pièce annexée au séjour/cuisine/salle à manger est considérée comme bureau et non comme chambre d'enfant ;

Considérant que la reconfiguration des logements doit tendre au respect des normes d'habitabilité actuelles ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 3 du Titre II du RRU – Superficies minimales**, en ce que les chambres des appartements du 1^{er} et du 2^{ème} étage présentent un déficit de superficie de 3,8m² ; que la cuisine de l'appartement duplex présente un déficit de superficie de 2,9m² ; qu'aucun logement ne profite d'un espace de stockage privatif (cave) ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 10 du Titre II du RRU - Eclairage naturel** en ce que tous les logements présentent un déficit d'éclairage naturel ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme n°51606 concernant le rez-de-chaussée renseigne l'aménagement des caves ; qu'il convient d'annexer une cave à 1 appartement ; que, de plus, aucun local commun n'est prévu malgré la présence d'un sous-sol d'une superficie suffisante à cet effet (Articles 16,17 et 18 du Titre II du RRU) ;

Considérant que, de manière générale, l'aménagement du logement duplex garde le cloisonnement actuel en situation de fait ; qu'il convient de redistribuer les espaces afin de redonner à chacune des pièces une proportion et une organisation adaptée ; qu'également, la fermeture des balcons existants prive les logements d'un espace extérieur déjà aménagé ; que, pour le logement duplex 2 chambres, chaque chambre profite d'une salle d'eau alors que la cuisine présente des dimensions réduites ;

Considérant l'application de **la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation** ; et l'application de **l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire** ; que le projet prévoit le rétablissement de menuiseries en bois de teinte blanche en façade avant ; que néanmoins, les boiseries de toiture (corniche et habillage) sont maintenues en bleu clair comme en situation de fait ; qu'il convient d'appliquer une peinture de teinte blanche afin d'uniformiser l'ensemble des éléments visibles depuis l'espace public ;

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 en domaine privé n'est disponible ; qu'il convient de proposer l'aménagement d'un local vélos en sous-sol en accord avec l'autre copropriétaire ;

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, 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 14 octobre 2021

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

- Revoir l'organisation du logement duplex afin de tendre au respect du Titre II du RRU ;
- Rétablir les balcons existants et supprimer le balcon rajouté au 2^{ème} étage ;
- Repeindre les boiseries de toiture avec une teinte minérale claire et prévoir des châssis moulurés ;
- Se conformer au permis d'urbanisme n°51606 pour l'aménagement du jardin ;
- Prévoir des locaux communs en sous-sol et annexer 1 cave par appartement ;

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 I – articles 4, 6 et 12 – Titre II – articles 3 et 10 sont acceptés moyennant le respect des conditions ci-dessus.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

| | | |
|-----------|-----------------------------|--|
| Urbanisme | M ^{me} DEVRIENDT | |
| Urbanisme | M ^{me} VERSTRAETEN | |

ADMINISTRATION RÉGIONALE

| | | |
|---|------------------------|--|
| Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme | M ^{me} HANSON | |
| Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites | M. LELIEVRE | |
| Bruxelles Environnement | M. DUBOIS | |