

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

| | |
|---------------------|---|
| PV14 | Demande de permis d'urbanisme introduite par Mme SANDU , propriétaire. |
| Objet de la demande | Changer l'affectation du rez-de-chaussée et aménager un appartement. |
| Adresse | Rue Raymond Vander Bruggen, n°82 |
| PRAS | Zone mixte. |
| PPAS | / |
| Réf. Communale | 51807 |
| Réf. URBAN | 01/XFD/1769894 |

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 :**

L'architecte a été entendu.

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

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Vu que le bien est situé en zone mixte 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 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, 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 Raymond Vander Bruggen n°82, maison mitoyenne R+01+TV implantée sur une parcelle de 114m² cadastrée Division 1, Section A, Parcelle n°562B9, est répertorié en tant que 3 entités d'habitation et 1 entité d'exploitation ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- N° 30983 (PU 22867) – Modifier la façade – permis octroyé le 25/10/1939 ;
- N° 36641 (PU 28954) – Raccordement à l'égout – permis octroyé le 19/08/1954 ;
- SPEC58-CRU - reconnaissance de la division d'un immeuble en un commerce et trois unités de logement - octroyé le 24/04/2018 ;

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

- -01 3 caves et local compteurs ;
- 00 Commerce et appartement 1 chambre avec cour ;
- 01 1 logement ;
- 02-TV 1 appartement duplex ;

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

- le rez-de-chaussée commercial a été transformé en logement ;
- la vitrine du commerce a été transformée en fenêtres avec allèges ;
- une annexe a été agrandie ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/10242), l'immeuble comprend 3 logements et 1 commerce au rez-de-chaussée ; qu'une suspicion d'infraction urbanistique est relevée concernant les châssis du rez-de-chaussée ;

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

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2020/3184), dressé en 2020, il a été constaté que la façade a été transformée au rez-de-chaussée sans PU, que l'ancienne vitrine de commerce a été démontée et une maçonnerie avec 3 fenêtres a été réalisée (suspicion de changement d'utilisation) ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble mixte comprenant 3 entités d'habitation et 1 commerce au rez-de-chaussée ;

Vu que la demande vise à **changer l'affectation du rez-de-chaussée et aménager un appartement** ;

Vu que la demande a été introduite le 29/07/2021, que le dossier a été déclaré complet le 8/06/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/09/2021 au 9/10/2021, et qu'une réclamation 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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité ;
- application de l'article 126§11-2° du COBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme ;
- application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire ;
- 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.2021.0556/1/APB/dd daté du 13/08/2021 ;

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 :

- régulariser la transformation du commerce (Lot 1) et l'agrandissement du logement arrière avec intégration de la superficie commerciale dans le logement ;

- étendre le logement en façade arrière ;

- régulariser la transformation de la façade au rez-de-chaussée ;

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

- -01 2 caves, 1 local indéterminé et compteurs dans dégagement ;
- 00 1 appartement 1 chambre avec cour ;

Considérant que l'annexion du commerce au logement permet d'en augmenter sa superficie habitable de 19,1m² ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un volume arrière abritant une salle de douche, une arrière cuisine et une chambre ;

Considérant que **la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est maintenue et accentuée par la construction d'une annexe ; que la construction dépasse la profondeur constructible des trois-quarts de la

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

parcelle ; que le projet ne s'accompagne pas d'une amélioration substantielle des qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la parcelle se situe en zone d'aléa d'inondation moyenne à élevée sur la carte de Bruxelles-Environnement ; que l'agrandissement d'un logement (augmentation du nombre d'habitant) est de nature à générer une augmentation des eaux rejetées dans le réseau d'égouttage et qu'il y a lieu de veiller à améliorer la gestion des eaux 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 la construction dépasse la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle et dépasse de plus de 3m le profil arrière voisin de gauche le moins profond ;

Considérant que le projet prévoit la reconfiguration du logement du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 3 du Titre II du RRU – Superficies minimales**, en ce que la chambre installée en fond de parcelle présente un déficit de superficie de 2,5m² ; qu'un local servant de dressing permettant de réserver cette pièce au couchage ; que le logement ne profite d'aucun espace de stockage en cave ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 8 du Titre II du RRU – WC**, en ce que la pièce contenant le WC est directement en contact avec la pièce de vie ;

Considérant que le séjour est séparé de la salle à manger par une porte ; que la salle à manger est éloignée des sources d'éclairage naturel ; que le séjour présente une superficie de 19,1m² inférieure à la norme minimale de superficie ; que néanmoins, la salle à manger, cuisine et arrière cuisine présentent des superficies confortables ;

Considérant que la demande déroge **l'article 10 du Titre II du RRU – Eclairage naturel**, en ce que le séjour présente un déficit de superficie de 20 cm ;

Considérant que l'agrandissement du logement jusqu'en façade avant s'est accompagné de la suppression de la vitrine et de son entrée privative ; que celle-ci a été remplacée par une maçonnerie couverte d'un revêtement en crépis gris comprenant 3 fenêtres en PVC blanc et d'un encadrement en blocs de béton noir ; que le projet prévoit le remplacement des fenêtres par un bandeau de 4 fenêtres ; que cette proposition ne s'intègre pas au cadre bâti environnant ;

Considérant que, de manière générale, le rez-de-chaussée a été agrandi sans permis d'urbanisme en façade arrière ; que le commerce pour lequel un espace extérieur n'était pas nécessaire a été converti en logement ; que la parcelle est imperméabilisée à raison de 96% ; qu'un commerce de proximité a été supprimé ; que la suppression du commerce ne s'accompagne pas des mesures nécessaires à l'aménagement d'un logement de qualité ; que la construction s'étend jusqu'en fond de parcelle du côté droit et que seule une courette de 4,3m² est maintenue en guise d'espace extérieur et d'apport de lumière naturelle ; que l'extension côté gauche n'apporte aucun confort supplémentaire et ne profite qu'à une pièce appelée « arrière-cuisine » servant également à donner accès à la chambre ;

Considérant que l'exiguïté du bâti en zone de cours et jardins altère la qualité de l'aménagement du logement ;

Considérant application de **la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – Modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité** ;

Considérant l'application de **l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire** ; que le bien présente un style éclectique (brique rouge, décorum de briques vernissées blanche, caches boulins, corniche en décrochement et

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

éléments décoratifs polychromes) ; que toutes les menuiseries existantes aux étages et la porte d'entrée respectent la typologie de la façade ; qu'il convient de privilégier des matériaux de finitions de qualité respectant la typologie de la façade ;

Considérant que la demande déroge à l'**article 8 du RCU – Composition de façade**, en ce que la composition, le parement, la couleur et la teinte des façades visibles depuis l'espace public et de tous les éléments qui les composent (châssis, menuiseries, etc.) doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ;

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 la demande concerne l'agrandissement d'un logement existant et qu'aucune solution de mobilité douce n'est envisagée ;

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 :

- Proposer un aménagement plus qualitatif du logement du rez-de-chaussée qui tend à la conformité au RRU
- Faire une nouvelle proposition de façade en accord avec la typologie du bâtiment et en respectant les codes architecturaux de la façade (s'inspirer des maisons voisines) ;
- Supprimer les extensions au-delà de la salle de bain et rétablir une zone de cour et jardin conforme à l'article 13 du Titre I du RRU
- Fournir une note sur la gestion des eaux pluviales ;

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 | |