

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr/Mme TUNCER , propriétaire.
Objet de la demande	Mettre en conformité le rez-de-chaussée.
Adresse	Rue François Ysewyn, n°68
PRAS	Zone d'habitation.
PPAS	/
Réf. Communale	50928
Réf. URBAN	01/XFD/1699606

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 2021

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/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 29 avril 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 l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;

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 François Ysewyn n°68, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle de 182m² cadastrée Division 6, Section C, Parcelle n°165L2, est répertorié en tant qu'immeuble à appartements sans ascenseur ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- N°41179/33424-PU : Construire un immeuble PU octroyé le 18/12/1962 ;

Vu que les archives communales à cette adresse sont manquantes à ce jour ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que le commerce a été supprimé, le logement accessoire au commerce a été étendu, la porte d'entrée au commerce a été transformée en fenêtre avec allège, la cour a été couverte d'un carrelage sur dalle béton et un auvent a été installé dans la cour ;

Vu l'absence de renseignements urbanistiques pour cette entité d'habitation ;

Vu la mise en demeure (I 2016/1552), dressée en 2016, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; l'infraction concerne la couverture partielle de la cour par un auvent et l'imperméabilisation du sol ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité le rez-de-chaussée** ;

Vu que la demande a été introduite le 24/01/2019, que le dossier a été déclaré complet le 19/02/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/04/2021 au 25/04/2021, 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 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 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 2021

Considérant qu'à l'origine le rez-de-chaussée semble avoir été affecté à un commerce avec logement accessoire ; que le projet prévoit la mise en conformité de la suppression du commerce, la création d'une entité d'habitation de 3 chambres, l'installation d'un auvent dans la cour et l'imperméabilisation de la cour ;

Considérant que chaque entité d'habitation appartient à un propriétaire différent ;

Considérant que l'immeuble est implanté sur une parcelle de coin dont la profondeur est limitée à 15,07m et 16,63m ;

Considérant que l'auvent a été placé entre 2009 et 2012 ;

Considérant que selon les vues du ciel, l'imperméabilisation de la cour semble dater d'au moins 1971 ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4-§1, Profondeur d'une construction mitoyenne – hors-sol**, en ce que l'auvent dépasse une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain ; que, la construction dépasse de 50cm la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine droite la plus profonde ; que la construction dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine de gauche la moins profonde ; que le retrait observé est inférieur à 3m ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, Aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral**, en ce que l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral ne vise pas le développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant qu'à l'origine, la cour était couverte de dalle de ciment sur terre ou lit de sable ; que le problème d'humidité évoqué par le demandeur confirme la semi-perméabilité du sol à l'époque ;

Considérant que la cour a été recouverte d'un carrelage sur dalle béton ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 13, Maintien d'une surface perméable**, en ce que la zone de cours et jardins ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa superficie ; que, néanmoins, les dimensions réduites de la cour et son exigüité peuvent justifier son imperméabilisation ;

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la construction s'étend au-delà de la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle en ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est accentuée par la couverture partielle de la cour par un auvent et que la zone de cours et jardins est entièrement imperméabilisée ;

Considérant que la cour est orientée au sud ; qu'un auvent en polycarbonate ne protège pas efficacement contre un ensoleillement intense et altère l'éclairage naturel dans les locaux habitables en façade arrière ; que, de plus, l'installation d'une construction permanente de ce type ne se justifie pas vu la taille et l'exigüité de la cour ;

Considérant que le projet prévoit la mise en conformité de l'aménagement d'un logement au rez-de-chaussée dans des espaces affectés initialement à un commerce ;

Considérant que le logement profite d'une double orientation ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 2021

Considérant que l'aménagement d'un logement neuf dans un immeuble existant doit tendre au respect des normes minimales d'habitabilité (titre II du RRU) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3-§1 – superficies minimales**, en ce que la cuisine présente un déficit de superficie de 15 cm² (norme 8m²) ; que le logement ne comporte pas d'espace privatif destiné au rangement ou au stockage ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 7, salle de bain et douche** en ce que le projet ne prévoit pas de salle de bain ou de douche équipée d'eau froide et d'eau chaude ; que ces équipements ne sont pas représentés sur les documents graphiques ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, WC** en ce que la toilette présente des dimensions inférieures à 0,80 mètre x 1,20 mètre ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 9, cuisine**, en ce que l'aménagement de ce local ou espace pouvant servir à la préparation des denrées alimentaires ayant au minimum un évier équipé d'eau et permettant le branchement d'au-moins trois appareils électroménagers et d'un appareil de cuisson n'est pas représenté sur les documents graphiques ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel** en ce que les chambres présentent un déficit de superficie ; que la présence de l'auvent en tôle de polycarbonate opaque limite la pénétration de la lumière dans les chambres 2 et 3 ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 12, ventilation** en ce que les cuisines, les salles de bain ou de douche, les toilettes et les locaux destinés à entreposer des ordures ménagères doivent être équipés d'un dispositif de ventilation qu'il s'agisse de ventilation naturelle ou mécanique ; que celui-ci n'est pas représenté sur les documents graphiques ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 13-§1, raccordements – logement neuf**, en ce que tout logement neuf est raccordé aux réseaux de distribution d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de gaz, que l'installation électrique est capable de fournir au minimum une alimentation normale des équipements prévus au titre II du RRU, que chaque local habitable comporte au moins un point lumineux et une prise d'électricité et que les compteurs sont individualisés par logement et d'accès aisé et permanent ; que ces équipements ne sont pas représentés sur les documents graphiques ;

Considérant que les documents graphiques ne renseignent pas l'emplacement des compteurs et de la chaudière ;

Considérant qu'un logement supplémentaire est créé au rez-de-chaussée ; que l'espace au rez-de-chaussée a été réorganisé ; que la densité de l'occupation du bien est augmentée ; que les travaux réalisés ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble ;

Considérant que l'aménagement du reste de l'immeuble n'est pas renseigné et que les archives communales sont manquantes à ce jour ;

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'aucune place de stationnement en domaine privé n'est créée au profit de ce logement ; que le projet ne prévoit aucune alternative de mobilité douce ; que l'impact de la surdensification sur l'offre en stationnement en voirie n'est pas limité ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 avril 2021

Considérant que la surface d'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle est nulle que le taux d'imperméabilisation de la parcelle est maximal ; que l'augmentation du nombre de logements entraîne un accroissement de la consommation en eau ; que l'impact de la densification de l'occupation du bien sur le réseau d'égouttage n'est pas limité ; qu'aucun système de récupération/réutilisation des eaux de pluie n'est prévu afin de temporiser le rejet des eaux pluviales à l'égout ;

Considérant que **la prescription particulière 2.5. 1° et 2° du PRAS, modification des caractéristiques des constructions et installations**, est d'application en ce qu'en façade, la porte d'entrée au commerce a été transformée en fenêtre avec allège couverte de pierre naturelle semblable à celle utilisée pour le soubassement de l'ensemble de la façade ;

Considérant que le châssis de fenêtre installé est en PVC blanc alors que l'ensemble des menuiseries existantes est en bois blanc ; qu'il convient d'uniformiser les menuiseries de l'immeuble en façade avant au prochain remplacement ;

Considérant que les équipements installés en façade au profit du commerce sont toujours présents (Google street view) ; qu'il convient de supprimer toutes les installations rappelant la présence d'un commerce au rez-de-chaussée ;

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 29 avril 2021

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

- Supprimer l'auvent dans la cour ;
- Supprimer les équipements liés au commerce en façade avant ;
- Représenter les installations techniques dans le logement ;

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 12 & 13 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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