

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 2021

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. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr TALHAOUI , propriétaire.
Objet de la demande	Rehausser la toiture, construire une lucarne sur le versant arrière, aménager un commerce au rez-de-chaussée, remplacer les menuiseries en façade avant et mettre en conformité de la fermeture de la cour arrière.
Adresse	Rue de Douvres, n°47
PRAS	Zone mixte
PPAS	/
Réf. Communale	51889
Réf. URBAN	01/XFD/1776569

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 2021

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique n'a fait l'objet qu'aucune réclamation ou observation n'a été adressée à la commune

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

Les architectes ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Vu que le bien est situé en 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 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 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 de Douvres n°47, maison mitoyenne R+03+TV implantée sur une parcelle de 77m² cadastrée Division 1, Section A, Parcelle n°547, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 3 logements ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n° 12579 (PU F13128) – Construire une maison – permis octroyé le 07/06/1910 (archive non retrouvée) ;
- n° 33280 (PU F26500) – Transformation – permis octroyé le 21/12/1948 ;

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

- -01 Inconnue ;
- 00 Chambre, cuisine, débarras et cour ;
- 01 Inconnue ;
- 02 Information partielle : 2 chambres à l'avant ;
- 03 2 chambres et 1 grenier ;

Vu que les archives sont lacunaires et ne permettent pas de renseigner la situation de droit de tout le bien ;

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

- les châssis ont été remplacés ;
- le bien a été divisé en plusieurs unités de logement ;

Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;

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 maison unifamiliale ;

Vu que la demande vise à **rehausser la toiture, construire une lucarne sur le versant arrière, aménager un commerce au rez-de-chaussée, remplacer les menuiseries en façade avant et mettre en conformité de la fermeture de la cour arrière** ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 2021

Vu que la demande a été introduite le 23/02/2021, que le dossier a été déclaré complet le 6/05/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2021 au 8/09/2021, 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 générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription générale 0.12 du PRAS – modification partielle ou totale d'un logement ;
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité ;
- 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 ;
- 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 T.2021.0440/1/APM/vh daté du 20/05/2021 ;

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 couverture de la cour ;
- démolir la lucarne arrière existante et rehausser la toiture avec lucarne arrière ;
- remplacer les menuiseries existantes en PVC par de l'aluminium (portes d'origine conservées) ;
- transformer le rez-de-chaussée en commerce ;

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

- -01 3 caves privatives, 1 local d'entretien, 1 local poubelles, 1 local compteur et 1 cave/réserve commerce ;
- 00 1 commerce avec entrée indépendante et vitrine existantes, réserve et cour couverte ;
- 01 non renseigné ;
- 02 non renseigné ;
- 03+04(TV) 1 appartement duplex 3 chambres ;

Considérant que l'immeuble voisin de référence de droite le plus bas (n°45) peut être considéré comme anormalement bas par rapport à la moyenne des gabarits voisins de la rue (R+04 – R+05) ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 4 du titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne** en ce que la couverture de la cour arrière dépasse la profondeur des trois-quarts de la parcelle ; que néanmoins, l'exiguïté de la cour de petite taille et proche d'un coin justifie son intégration dans le bâti ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 6 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne** en ce que la toiture de la cour dépasse de plus de 3m le profil voisin arrière le moins haut (3,50m) (rue Scheutveld n°14) ; que le profil de toiture voisin de gauche le plus haut n'est pas dépassé (hors lucarne arrière) ;

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 couverture de la cour sur un niveau ; que, néanmoins, la superficie réduite de la cour de 9,32m² et sa situation proche d'un coin de rue ne permet pas la création d'un espace planté de qualité ; que

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 2021

l'imperméabilisation du sol de la cour est d'origine ; qu'en séance, les toitures plates disponibles ont été modifiées en toitures végétalisées (modifications apportées en séance) ;

Considérant que **la prescription générale 0.12 du PRAS - Modification totale ou partielle de l'utilisation d'un logement**, est d'application en ce le projet prévoit la suppression de 26m² de superficie allouée au logement afin de créer un commerce au rez-de-chaussée ; que, bien que la dernière situation légale du bien de 1948 renseigne du logement au rez-de-chaussée, malgré l'absence de l'archive de la construction, le rez-de-chaussée présente 2 entrées distinctes avec une vitrine à rue ; que cet aménagement est considéré d'origine ; que, par conséquent, il est autorisé de créer ou rétablir un commerce au rez-de-chaussée hors liseré de noyau commercial car celui-ci est déjà conçu à cet effet ;

Considérant que le projet prévoit le maintien du nombre de logements en situation de fait à 3 entités ; que le formulaire de demande de permis d'urbanisme renseigne 2 entités 1 chambre et 1 entité 3 chambres ; que, néanmoins, l'archive partielle du 2^{ème} étage mentionne 2 chambres à rue ; que le projet prévoit l'aménagement d'un logement duplex de 3 chambres occupant les 2 derniers étages ;

Considérant que la liste des habitants confirme la présence d'au-moins 3 logements dans le bien avant 1993 ; que néanmoins, aucun permis d'urbanisme ne permet de renseigner l'aménagement de ces logements ;

Considérant que le projet prévoit une augmentation volumétrique permettant de palier à la diminution de la superficie habitable due à l'occupation du rez-de-chaussée par un commerce ; que la superficie de plancher habitable, hors commerce, est de 220m² ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 10 du Titre II du RRU – Eclaircissement naturel** en ce que le séjour/cuisine du logement duplex au 3^{ème} étage présente un déficit d'éclaircissement naturel de 2,56m² ; que la chambre principale du même logement présente un déficit d'éclaircissement naturel de 0,88m² ;

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 ; que le projet ne prévoit aucune alternative de mobilité douce ; que néanmoins, la configuration du bien ne permet pas l'aménagement d'un local vélos d'accès aisé depuis la voirie (façade étroite de 5,50m de large avec 2 portes d'entrée à rue et une vitrine avec allège pour le commerce) ; que, le cas échéant, chaque logement bénéficie d'un espace privatif en cave ; que la location d'un emplacement dans une box vélos en voirie est une alternative à promouvoir ; qu'aucun local vélos/poussettes n'est prévu au projet ; que le projet déroge à **l'article 17 du Titre II du RRU – Local 2 roues/poussettes** ; que, néanmoins, il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ;

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 ; qu'aucun système de récupération/réutilisation des eaux de pluie n'est prévu afin de temporiser le rejet des eaux pluviales à l'égout ; que les toitures plates disponibles sont végétalisées ;

Considérant l'application de **l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire** ; qu'il convient de veiller au respect du style architectural du bien ; que le bien est une maison du début du 20^{ème} siècle ; que le projet prévoit le rétablissement des divisions de châssis d'époque (division verticales des impostes), le maintien des portes d'origine en bois et le rétablissement d'une vitrine en harmonie avec le style de la façade ; qu'en séance, les menuiseries initialement prévues en aluminium ont été transformées en menuiseries en bois mouluré (modifications apportées sur les plans en séance) ;

Considérant que la nouvelle toiture est couverte de tuiles rouges en accord avec le style du bien ;

Considérant que **la prescription particulière 3.5. 1^{er} et 2^o du PRAS Modification des caractéristiques des constructions et installations** est d'application en ce que le projet initial prévoyait des menuiseries en aluminium ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 2021

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 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 16 septembre 2021

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

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 et 6 et Titre II – articles 10 et 17 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	

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	