



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 mars 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} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr LAABICH , propriétaire.
Objet de la demande	mettre en conformité la division d'une habitation bifamiliale en 4 logements, l'extension de la cave, l'accès au jardin et les châssis en façade avant.
Adresse	Avenue de Scheut, n°208
PRAS	Zone de forte mixité.
PPAS	/
PL	L77 (3/FL/76)
Réf. Communale	51336
Réf. URBAN	01/DER/1730024

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 mars 2021

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

L'enquête publique a fait l'objet d'aucun courrier.
L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune opposition.

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

Le demandeur et l'architecte n'ont pas été entendus.



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 mars 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

- Vu que le bien est situé en zone de forte mixité 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 est repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé : PL L77 (3/FL/76) ;
- 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 avenue de Scheut n°208, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle de 253m² cadastrée Division 2, Section A, Parcelle n°62/K/2, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 2 logements ;
- Vu les archives communales à cette adresse ;
- n° 43924-PL : permis de lotir L77 (3/FL/76) (21/05/2002 PL octroyé) ;
 - n° 49075/44207-PU : construction d'une habitation bifamiliale (lot 4) (19/11/2002 PU octroyé) ;
 - n°44547-MPL : modifier le permis de lotir L77 (3/FL/76) (16/11/2004 MPL octroyé) ;
 - n°50696 : modifier le permis de lotir L77 (3/FL/76) (25/06/2019 MPL refusé) ;
- Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :
- -01 Caves ;
 - 00+01 1 appartement duplex 4 chambres ;
 - 02 1 appartement 3 chambres ;
 - TV Grenier ;
- La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que les façades ne sont pas conformes permis d'urbanisme n°44207 et des logements illégaux ont été aménagés ;
- Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;
- Vu la mise en demeure (I 2019/2976), dressé en date du 25/09/2019, il a été constaté le Non-respect du permis d'urbanisme 44207-PU à savoir passage d'une maison bi-familiale à un immeuble composé de six logements ;
- Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme comportant 2 logements ;
- Vu que la demande vise à **mettre en conformité la division d'une habitation bifamiliale en 4 logements, l'extension de la cave, l'accès au jardin et les châssis en façade avant ;**

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 mars 2021

Vu que la demande a été introduite le 28/10/2019, que le dossier a été déclaré complet le 20/01/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 3/03/2021 au 17/03/2021, 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 l'article 126 §11-1° du CoBAT – dérogation à un PPAS ou à un permis de lotir ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2002.12.06/2/APB/vh daté du 11/02/2021 ;

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 :

- la mise en conformité des modifications apportées aux façades ;
- la mise en conformité de l'extension du sous-sol sur toute la profondeur constructible autorisée ;
- la transformation de 2 logements en 4 unités distinctes ;

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

- -01 1 local compteurs, 3 caves, 1 local technique, un local poubelles (non-identifié), 1 buanderie et 1 escalier d'accès au jardin ;
- 00 1 garage et 1 appartement 1 chambre avec jardin ;
- 01 1 appartement 3 chambres ;
- 02 1 appartement 2 chambres ;
- TV 1 studio ;

Considérant que la volumétrie demeure inchangée ;

Considérant qu'un escalier extérieur donnant accès à la cave 1 sous-sol à partir du jardin est prévu ; qu'il convient de préciser l'attribution de celle-ci à l'appartement du rez-de-chaussée ayant la jouissance du jardin ;

Considérant qu'en façade avant, le parement et les menuiseries extérieures n'ont pas été réalisées dans le respect du permis d'urbanisme pour la construction de la maison ; que l'allège en pierre bleue sous la fenêtre du rez-de-chaussée a été supprimée, que la porte d'entrée prévue en aluminium avec un dormant vitré et un ouvrant en aluminium de teinte gris foncé a été transformée en porte pleine en bois naturel (modification visible sur le photos et non reprise sur l'élévation) ; que les divisions de châssis n'ont pas été respectés ; que la composition des garde-corps a été modifiée ; que, néanmoins, ces modifications ne portent pas atteinte à l'intégrité architecturale de la façade ; que les maisons voisines faisant partie du même lotissement sont d'aspect identique ; que la façade s'intègre au cadre urbain environnant ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 mars 2021

Considérant qu'en façade arrière, les modifications portent essentiellement sur les divisions des châssis et la transformation d'une fenêtre avec allège en pierre bleue en porte-fenêtre avec garde-corps au rez-de-chaussée ; que ces modifications n'ont aucun impact sur le voisinage et s'intègrent au cadre urbain environnant ;

Considérant l'application de **l'article 126 §11-1° du CoBAT – dérogation à un PPAS ou à un permis de lotir** (remplace l'article 155 §2 du CoBAT d'application avant le 1/01/2019) en ce que la demande déroge à **l'article C.2 – Affectation du permis de lotir L77 (3/FL/76)** en ce que le nombre maximum d'unité d'habitation est limité à 2 ;

Considérant que le projet prévoit la création de 2 logements supplémentaires sans modification de volume ;

Considérant qu'en l'application du RRU, Titre II, article 9, cuisine, les cuisines doivent comporter les aménagements minimums permettant de préparation des denrées alimentaires avec au minimum un évier équipé d'eau et permettant le branchement d'au moins trois appareils électroménagers et d'un appareil de cuisson ; que ces équipements ne sont pas représentés sur les documents graphiques ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 12, ventilation**, en ce que les salles de bain ou de douche, les toilettes et les locaux destinés à entreposer des ordures ménagères qui ne sont pas pourvus d'une ouverture sur l'extérieur sont 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 des logements supplémentaires sont créés ; que la répartition des logements est modifiée ; que le nombre de chambres et, par conséquent, la densité de l'occupation est augmentée ; que les travaux prévus ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble et qu'il convient d'améliorer la conformité des locaux communs au titre II du RRU ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 16 - local à ordures ménagères**, en ce que tout immeuble existant à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer les ordures ménagères permettant aisément le déplacement des ordures ménagères vers la voie publique ; que l'accès à la voirie depuis le sous-sol n'est pas aisé car il nécessite le franchissement de 4 portes et 1 étage ; que le transport des containers de tri jusqu'en voirie nécessite une manutention importante ;

Considérant que la demande déroge **RRU, Titre II, article 17 - local pour véhicules deux roues et poussettes**, en ce que tout immeuble existant à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues non motorisés et des voitures d'enfants à disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble ayant des dimensions compatibles avec la fonction prévue, compte tenu du nombre de logements, avec un minimum d'un emplacement par logement (à fixer par l'autorité délivrante compte tenu du bon

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 mars 2021

aménagement des lieux), d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements et indépendant des parking ; qu'il convient de prévoir un local conforme ayant une capacité minimale d'1 vélo par chambre et conforme au Vade Mecum Vélos ; que ce local n'est pas prévu au projet ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 18 – local d'entretien**, en ce que tout immeuble existant à logements multiples comporte un local ayant une superficie minimale de 1 m², comportant au moins une prise d'eau et une évacuation à l'égout et qui lorsqu'une citerne d'eau de pluie existe, comporte une seconde prise d'eau raccordée à cette citerne ; que ce local n'est pas prévu au projet ;

Considérant que les documents graphiques ne renseignent pas l'emplacement des chaudières ;

Considérant que de manière générale et en vertu de **l'article 19 du Titre II du RRU concernant le bon aménagement**, les logements de grande taille (2 et 3 chambres) présentent des séjours réduits à minimum de la superficie autorisée et ne profitent d'aucun espace extérieur que qualifié alors que le logement 1 chambre du rez-de-chaussée profite du jardin, de la plus grande cave avec accès au jardin et d'un séjour de 41,5 m² ; que cette répartition des superficies entre les différents logements est incohérente et contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

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'une seule place de stationnement en domaine privé est disponible ; que l'impact de la surdensification sur l'offre en stationnement en voirie n'est pas limité ; que le projet ne prévoit aucune alternative de mobilité douce ;

Considérant que l'augmentation du nombre de logements entraîne un accroissement de consommation d'eau ; que la surcharge du réseau d'égoutage n'est pas limitée ; 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 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 25 mars 2021

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} COPPIETERS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	