

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 septembre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

/

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par RED INVEST s.p.r.l. – Monsieur ACHRAYAH , en sa qualité de gérant
Objet de la demande	Diviser une maison mixte en logements
Adresse	Rue Adolphe Willemyns, 181
PRAS	Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 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 d'aucune observation et/ou demande à être entendu

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

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 septembre 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone générale ;

Vu que le bien se situe Rue Adolphe Willemyns au n° 181, maison de commerce 3 façades R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Section A – n° 142 g 2 ;

Vu que la demande vise à diviser une maison mixte en logements ;

Vu que la demande a été introduite le 8/11/2019, que le dossier a été déclaré complet le 18/04/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 8/09/2021 au 22/09/2021, et qu'aucune réclamation 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 particulière 8.4. du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 33576 (PU 25619) – construire une véranda et wc – permis octroyé le 21/06/1949
- n° 46538BIS (CU 40086) – agrandissement d'une salle de réunion – certificat octroyé le 19/09/1989

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aspect de la façade à rue ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (RU 2017/5417) ; que les archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien, tant au niveau de la répartition spatiale que de l'utilisation des lieux ;

Considérant que la présente demande vise à changer l'affectation de l'activité commerciale au rez-de-chaussée en un logement de 1 chambre ; que le logement des étages est réaménagé en un duplex +01/combles de 2 chambres ; qu'une partie de l'extension en fond de parcelle est démolie et le toit à versant remplacé par un toit plat ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 septembre 2021

Considérant que la demande en situation projetée envisage l'aménagement suivant :

- +00 logement de 1 chambre
 hall (de 12,30m²) avec wc, salon, cuisine/sàm, sas, sdd avec wc,
 chambre, bureau de (28,5m²), cour (de 22,8m²)
- +01/combles logement de 2 chambres
 niv. inf. : salon, sàm, wc, cuisine avec terrasse arrière
 niv. sup. : 2 chambres, sdd avec wc

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est maintenue (parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée – les surfaces de pleine terre étant nulles ;

Considérant qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ;

Considérant que le projet prévoit une toiture végétale semi-intensive sur l'annexe mais ne précise pas le mode de stockage (citerne) et de réemploi des eaux ;

Considérant que la partie de la cour à l'air libre est de 22,80m² ; qu'elle s'étend sur une profondeur de 8,90m avec une largeur de 2,00m à 2,95 ; que cette partie en plein air, aux dimensions étriquées, est sans grand potentiel et peu fonctionnelle ; que la hauteur du mur mitoyen, qui est maintenue malgré le rabaissement de la toiture de +/- 2,40m, occasionne une ombre portée importante ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des ¾ de la parcelle ;

Considérant que le changement de destination ne nécessite plus une telle profondeur du bâti d'autant plus qu'il est préjudiciable à la nouvelle fonction ; que l'extension latérale dépasse de plus de 3,00m le bâti voisin ;

Considérant que la terrasse du +01 dépasse de +/-1,10m la profondeur de la situation de droit du gabarit voisin ; que la terrasse s'aligne sur la profondeur voisine en situation de fait ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; qu'aucune surface de pleine terre n'est aménagée malgré le changement d'affectation en logement ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable* ; que la surface perméable en pleine terre, des zones de cour et jardin comprises entre 20m² et 40m², doit représenter au moins la moitié de la superficie de la zone ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (chambre de 13,86m²) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 septembre 2021

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher (salon/sàm des logements) ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- possibilités inexploitées d'améliorer l'espace extérieur pas d'accès direct depuis les pièces de vie, aucune zone végétalisée
- peu d'optimisation spatiale du logement créé – surface de hall démesurée et inexploitable, surface de bureau quasi aussi grande que celle des pièces de vie, 2 accès différents qui ne se nécessitent pas, déficit d'éclairage naturel dû à la profondeur du bâti
- l'option de proposer une maison unifamiliale, plutôt que 2 unités de logement, est plus pertinente et plus qualitative

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 1 à 2 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité, d'une densité du bâti trop importante et d'une exploitation excessive de la parcelle ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ; notamment, une configuration des extensions qui soit adéquate à la nouvelle fonction de logement et qui soit conforme à la réglementation en vigueur ;

Considérant que l'**article 126 §11 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation au RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants** ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant que la subdivision de l'immeuble doit également répondre aux **Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires** – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue
- les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité
- le maintien du bâti de l'arrière-bâtiment doit être justifié

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 transport en communs ; qu'il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ; que le local vélo est situé en sous-sol ; qu'il y a lieu d'analyser la possibilité de le proposer au niveau du rez-de-chaussée afin de pouvoir offrir un accès direct et aisé ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 septembre 2021

Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la terrasse du +01 ne respecte pas le retrait légal (servitude de vue droite) par rapport à la limite mitoyenne ; que la profondeur du bâti de la parcelle de gauche n'est pas celle de la situation de droit et ne peut servir de référence ;

Considérant que la *prescription particulière 8.4. du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications majeures sont apportées ; que les châssis de l'étage ont déjà été remplacés, la corniche habillée et masquée par un caisson ;

Considérant que le projet envisage la pose d'un crépi sur l'ensemble de la façade, des châssis et porte en PVC blanc ;

Considérant que vu la composition d'ensemble de la façade – piédroits en pierre bleue et poutrelle servant de linteau, modénatures de parement en brique, appareillage décoratif en brique blanche, corniche bois ornementée – la pose d'un crépi recouvrant entièrement les caractéristiques d'origine ne respecte pas le langage architectural typé de la façade ;

Considérant qu'il convient de maintenir l'aspect naturel du parement brique, les piédroits en pierre bleue, la poutrelle métallique horizontale, la corniche apparente, le soubassement bas en pierre bleue ; d'y insérer un élément châssis unique intégrant la porte d'entrée et le châssis du logement, et des menuiseries extérieures ne pouvant être en PVC ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que le jeu d'appareillage et les ornements en brique blanche sont recouvertes d'un crépi blanc ; que cette solution peu qualitative ne se motive pas ;

Considérant qu'en façade arrière, la baie qui donne accès au toit doit être reconfigurée afin d'empêcher physiquement l'accès à la plateforme ; que la hauteur du mur de jardin gauche ne se motive plus ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2021.0466/1/APB/dd – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 17/06/2021 ;

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 30 septembre 2021

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

- Démolir partiellement l'extension en réduisant le bâti à une profondeur maximale des $\frac{3}{4}$ de la parcelle
- Adapter la hauteur du mur mitoyen gauche en fonction de la profondeur du bâti
- Proposer un espace extérieur conforme (moitié de sa superficie en pleine terre)
- Supprimer le balcon arrière au +01 et l'accès à la plateforme de toit
- Respecter les normes d'habitabilité
- En façade à rue, maintenir l'aspect naturel et apparent des différents éléments tel qu'évoqué ci-dessus dans le présent avis ; ne pas proposer de menuiseries extérieures en PVC
- Adapter les documents administratifs en conséquence
- Introduire une note relative à la gestion des eaux pluviales sur la parcelle (tamponnage, stockage, réutilisation ...)

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4, Titre II – articles 3 et 10, sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	
Urbanisme	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} COPPIETERS	
Bruxelles Environnement	M. DUBOIS	