

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Urbanisme M^{me} HINSENKAMP

Secrétaire 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

/

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr Jean-Michel SELEN
Objet de la demande	Changer l'affectation d'un bureau en studio, créer une entrée pour l'atelier arrière
Adresse	Boulevard Aristide Briand, n°24
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 Janvier 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.

**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 14 Janvier 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation et le long d'un espace structurant 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 est inscrit à l'inventaire scientifique du patrimoine bâti faisant partie d'une zone d'extension de site archéologique répertorié « Moulin à eau du XIIe et XXe siècle »;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en CAT 3 ;

Vu que le bien se situe Boulevard Aristide Briand au n° 24, maison 3 façades, R+02+Toiture plate, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 538E2 et est répertorié en tant que entité d'habitation pour les étage et entité d'exploitation au rez-de-chaussée ;

Vu que la demande vise à **changer l'affectation d'un bureau en studio, créer une entrée pour l'atelier arrière** ;

Vu que la demande a été introduite le 22/07/2020, que le dossier a été déclaré complet le 14/10/2020 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/12/2020 au 11/01/2021, 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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126 §11 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2020.0675/1/APB/cp daté du 04/11/2020 ; que le rapport est favorable sous conditions ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°39855 (PU32073) – Construire une maison avec atelier – permis octroyé le 09/021960

Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent pas sur la situation légale du bien ;

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

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 (RU 2018/6687 + Cadastre + liste des habitants) ;

Considérant qu'en situation existante de fait la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 4 Caves + Citerne + Chaufferie + Local compteurs
- 00 Deux entrées, une pour l'atelier l'autre pour les logements + Atelier + Cour
- +1 Logement 01 – 1 Chambre + Terrasse (2.89m²)
- +2 Logement 02 – 1 Chambre + Terrasse (2.89m²)

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Diminuer l'espace destiné à l'atelier pour ajouter un nouveau logement (studio)
- Réduire le volume bâti afin de créer une deuxième cour pour séparer l'atelier du logement
- Transformer l'aménagement du sous-sol et du rez-de-chaussée
- Modifier les ouvertures en façade avant

Considérant que l'aménagement du projet en situation projetée se présente comme suit :

- -01 4 Caves + Citerne + Chaufferie + Local compteurs + Local poubelle
- 00 Deux entrées, une pour l'atelier l'autre pour les logements + Atelier + Cour + Logement 01 – Studio + Cour
- +1 Logement 02 – 1 Chambre + Terrasse (2.89m²)
- +2 Logement 03 – 1 Chambre + Terrasse (2.89m²)

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est maintenue malgré une légère diminution du bâti (la parcelle reste construite sur 92%) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; que la cour du logement doit être agrandie ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 17, local pour véhicules deux roues et poussettes**, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ; que dans un immeuble existant, il y a lieu de tendre à une amélioration ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 18, local d'entretien**, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ; que vu le nombre de logement, il n'est pas nécessaire d'en prévoir un ;

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

- Dimensions restreintes des espaces communs dont les caves
- Absence de sanitaire pour l'atelier

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

- L'accès au nouveau logement se fait directement dans l'espace cuisine ;
- Selon les recommandations relatives aux subdivisions d'immeuble de logement, le bien ne pourrait pas être divisée en plusieurs entités car la superficie habitable est inférieure à 200m² (195,12m²) ;

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 aucun espace pour parquer des éléments de mobilité douce ;

Considérant que l'*article 126§11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre III Chapitre III Section 2 article 15 §1 ; Local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants* §1. Si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant abouti à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; par la modification de la grande porte d'entrée de l'atelier en une porte latérale et une fenêtre divisée en trois parties ; que l'ajout des ses éléments sont en pvc ; que la porte latérale de gauche est en bois ; qu'il y a lieu d'harmoniser les matériaux ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques des nouvelles ouvertures en adéquation avec le reste de la façade ;

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.2020.0675/1/APB/cp – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 04/11/2020 ;

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 Janvier 2021

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

- Augmenter la cour d'une travée (profondeur 4,60m)
- Implanter des sanitaires pour l'atelier

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ;

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

Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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