

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 janvier 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. CUMPS
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} HINSENKAMP

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par ACTIVITES CENTRALISEES , agissant en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité un studio, son aménagement et l'aménagement de la terrasse
Adresse	Rue Fridtjof Nansen, n°26
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 janvier 2023

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet d'une réaction.

**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 26 janvier 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ 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, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité A ;

Vu que le bien se situe Rue Fridtjof Nansen au n° 26, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 636 G 2 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité un studio, son aménagement et l'aménagement de la terrasse** ;

Vu que la demande a été introduite le 02/08/2021, que le dossier a été déclaré complet le 30/09/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/01/2023 au 19/01/2023, qu'une remarque a été introduite ayant pour motif principal :

- L'application de la remise en pristin état de la terrasse situé au niveau des combles

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
- 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 les archives communales à cette adresse :

- n° 33440 (PU 26668) – Construire une maison (lot 931) – permis octroyé le 19/04/1949
- n° 50094U (PU 46990) – Réalisation d'une lucarne et modifications intérieures – permis octroyé le 12/10/2010

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la modification de la porte d'entrée, de la rehausse en façade arrière ainsi que la terrasse situé dans les combles ; pour la création d'un studio dans les combles ;

Vu que la demande en situation de droit se compose de 2 logements ; que la répartition des fonctions se présente comme suit :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 janvier 2023

- -01 Cave + 3 Réduits
- 00 Logement 01 – 1 Chambre + Jardin
- +01 Logement 02 – Duplex 2 Chambres
- Combles Logement 02 – Duplex 2 Chambres + Terrasse (10m²)

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unité de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 (RU 2019/9513 + Cadastre + Archives + Liste habitant) ;

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

- -01 3 Caves
- 00 Logement 01 – 1 Chambre + Jardin
- +01 Logement 02 – 1 Chambre
- Combles Logement 03 – Studio + Terrasse (31.4m²)

Considérant que la demande en situation projetée envisage de mettre en conformité :

- la porte d'entrée et la lucarne arrière
- la remise en pristin état de la terrasse situé au niveau des combles
- la création d'un studio dans les combles
- l'aménagement des caves et du logement au +1

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

- -01 3 Caves
- 00 Logement 01 – 1 Chambre + Jardin
- +01 Logement 02 – 1 Chambre
- Combles Logement 03 – Studio + Terrasse (10m²)

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la construction dépasse les profils des immeubles voisins ;

Considérant que la rehausse accordée dans le permis précédant était profonde de 1,60m et haute de 2,60m ; qu'après réalisation, la rehausse est profonde de 3,20m et haute de 3,40m ; que les augmentations volumétriques de la situation de fait sont acceptables ; que cette rehausse impacte de façon limitée les parcelles voisines ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que la chambre située au +1 n'atteint pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; que la diminution d'éclairage est limité et permet un meilleur aménagement intérieur, l'accès à la salle de bain ne se fait plus par la chambre ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 16, local à ordures ménagères**, en ce qu'aucun local poubelle commun n'est prévu ; qu'il y a lieu de prévoir un local ventilé permettant le stockage provisoire des ordures ménagères dans des conteneurs de tri sélectif dont le volume correspond aux besoins des habitants et permettant une manutention aisée jusqu'en voirie ;

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 ; qu'il y a lieu d'en aménager un ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 janvier 2023

Considérant que l'**article 153 §2 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 vélo/Poussette** ; que 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 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 est nécessaire d'en prévoir au minimum 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
- Un des logements ne bénéficie pas d'un espace extérieur privatif ;
- L'accès au logement se fait directement dans l'espace séjour ;
- Création de 3 entités inférieures à 60m² (soit 136m² au total)
- Gagnerait à être agrandi, l'aménagement intérieur serait plus pertinent et gagnerait en confort
- Pas d'offre diversifiée de type de logements – 2 entités de 1 chambre et 1 studio

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 2 à 3 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 3 entités de logement ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – 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 :

- Une mixité de type de logements est proposée afin de garantir une offre diversifiée de logements (adaptée aux familles nombreuses) ;
- Les studios et appartements 1 chambre (inférieurs à 60m²) représentent maximum 25% de la superficie habitable de l'immeuble ;
- L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité, d'éventuelles alternatives de mobilité douce sont proposées ;

Dans le cas contraire, l'espace aménagé ou créé devra être affecté prioritairement à l'amélioration des logements existants ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie - T.2009.1224/2 - du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 26/10/2022 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 janvier 2023

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 26 janvier 2023

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

- **Supprimer le studio dans les combles et proposer un aménagement semblable au permis n°46990**
- **Modifier les documents administratifs en fonctions des conditions**

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 – article 4 & 6 et Titre II – article 10 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.
que la dérogation au Règlement communal

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

Bourgmestre	M. CUMPS	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	