

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 février 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

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

PV11	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Transformer un immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial
Adresse	Rue Ropsy Chaudron, 39
PRAS	Zone de forte mixité, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 février 2023

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 16 février 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone de forte mixité, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (entre 1900 et 1918) ;

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 restreinte ;

Vu que le bien, sis Rue Ropsy Chaudron au n° 39, se compose d'un immeuble mitoyen à front de rue R+04+TV, d'un bâtiment latéral R+02+TV et d'un arrière-bâtiment R+02+TV, implantés sur une parcelle de 240m², cadastrée 4^{ème} Division – Section B – n° 130 h 3 ;

Vu que la demande vise à **transformer un immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial** ;

Vu que la demande a été introduite le 20/04/2022, que le dossier a été déclaré complet le 27/10/2022 ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/01/2023 au 9/02/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est 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 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - o dérogation à l' article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants
 - o dérogation à l' article 15, chapitre III du Titre III du RCU – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants
 - o dérogation à l' article 17, chapitre III du Titre III du RCU – espaces extérieurs des logements en intérieur d'îlot
- application de l'article 153 §2 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 février 2023

- o dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 47481 (PU 41492) – modifier l'entrée cochère – permis octroyé le 20/09/1994

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation de l'activité du rez-de-chaussée, pour la création d'une unité de logement supplémentaire, pour la construction d'une extension en façade arrière du bâtiment à front de rue (travaux entre 1996-2004), pour la couverture de la zone de cour au +01, pour l'aspect de la façade à rue ; que les archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien, tant au niveau de l'aménagement que de l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/10000), l'immeuble comprend un entrepôt et 4 unités de logement indépendantes ;

Vu les renseignements cadastraux (péréquation de 1996), le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte 4 logements ;

Considérant que l'objet de la demande ne concerne que les niveaux des logements répartis aux étages des 3 bâtiments ; que l'activité productive (atelier de découpe de viande), qui s'étend au rez-de-chaussée, n'est pas concernée ; que l'Annexe I mentionne un grand commerce spécialisé de +/- 366m² ; qu'il convient de rectifier les informations transmises ;

Considérant qu'en situation existante de fait, 5 unités de logement ont été aménagées – soit 3 logements de 1 chambre et 2 de 4 chambres ;

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

Bâtiment à front de rue – bâtiment A – R+04+TV

- -01 limité à partie côté rue
caves privatives (5), local compteurs
- +00 entrée distincte pour les logements des étages
porte de garage commune à l'activité productive et aux logements –
emplacements vélos dans le passage, accès caves
- +01 appartement de 1 chambre (superficie habitable de +/- 56m²)
local poubelles sur le palier d'étages
- +02 appartement de 1 chambre (superficie habitable de +/- 58,20m²)
- +03/+04/+05 triplex de 4 chambres (superficie habitable de +/- 115,70m²)

Bâtiment latéral en zone de cour – bâtiment B – R+02+TV

- +01/+02 duplex de 1 chambre (superficie habitable de +/- 69m²)
accès extérieur en façade latérale via plateforme de toit du +01
- +03 grenier

Arrière-bâtiment – bâtiment C – R+02+TV

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 février 2023

- +01/+02/+03 triplex de 4 chambres (superficie habitable de +/- 100,20m²)
accès extérieur via plateforme de toit du +01

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est maintenue, voire augmentée ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que l'utilisation de la plate-forme de toit, située au +01, impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que l'accès aux logements des bâtiments B et C se fait en extérieur via le toit plat ; que la demande ne renseigne pas les équipements techniques d'extraction sanitaire et d'évacuation des gaz brûlés ; que l'impact sur l'environnement immédiat n'a pu être évalué ;

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 $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant que la parcelle est bâtie sur une profondeur de 39,90m sur 5 niveaux ; que la configuration des lieux est peu compatible avec la fonction de logement et peu fonctionnelle ; que selon les vues aériennes de BruGIS, une rehausse en façade arrière du bâtiment A, au niveau de la jonction avec le bâtiment B, a été construite entre 1996-2004 ;

Considérant que la représentation sur plan est lacunaire et erronée (gabarit du bâtiment B, profondeur du bâti mitoyen) ; que l'analyse du projet ne peut être finalisée en l'état ; qu'en séance, il a été dit que le logement du bâtiment C aurait accès à la cour en fond de parcelle ; que la représentation des plans ne permet pas d'en prendre connaissance ;

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 des logement de 1 chambre, chambre 4 du triplex arrière) ; que les espaces de rangement prévus dans le sous-sol du bâtiment A sont insuffisants et difficiles d'accès ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale sous combles (2,30m sur au moins la moitié de la surface) n'est pas atteinte au dernier niveau aménagé dans le bâtiment C ;

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 ;

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 ;
- accès aux caves via l'activité productive ;
- rangements vélos inappropriés – dans l'entrée et le passage de l'activité productive ;
- local poubelles inadéquat – nécessite pour le moins une extraction mécanique et des porte/parois répondant aux exigences SIAMU ;
- manquement de l'aménagement exact de l'activité productive ;
- intimité relative entre unités de logement – proximité des bâtiments et circulation de passage ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 février 2023

- 4 unités de logement sur 5, dont 2 grands logements de 4 chambres, sans aucun espace privatif extérieur ;
- pièces de vie peu spacieuses par rapport au nombre de chambres ;
- logement du bâtiment B mono-orienté et sans vue droite et directe au +01 ;
- manquement de l'implantation des techniques et des sorties à l'air libre ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 4 à 5 – soit 6 entités sur la parcelle (avec l'activité productive) ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que la configuration du bâti n'est pas optimale pour du logement ; qu'il convient de se limiter au nombre d'unités de logement reconnues et d'améliorer leur habitabilité en réorganisant la répartition spatiale, en supprimant les dérogations au Titre II du RRU ;

Considérant que l'*article 153 §2 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 expresse qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants* ; que le local fermé est accessible depuis les communs ou directement depuis la voie publique ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogations au RCU, article 17, chapitre III du Titre III, espaces extérieurs des logements en intérieur d'îlot* ; que tout logement créé doit disposer d'un espace extérieur privatif d'agrément qui soit indépendant des servitudes de passage ;

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 :

- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité
- tous les logements sont traversants
- les petits logements inférieurs à 60m² ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements
- la distance entre les bâtiments doit être suffisante afin d'assurer ensoleillement et apport de lumière naturelle, ainsi qu'éviter des vis-à-vis gênants

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 février 2023

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu toutefois de proposer une alternative adéquate de mobilité douce – en prévoyant notamment 1 emplacement vélo par chambre, un accès au local direct et aisé ;

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 l'éventuel impact du passage sur la plateforme de toit du +01 par rapport à la parcelle de droite (profondeur de son bâti) n'a pu être vérifié ;

Considérant que la **prescription particulière 4.5.1° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que l'esthétique de cette façade avant a été perdu lors des interventions successives – parement en brique peint, aspect/divisions/matériau des menuiseries extérieures, non-respect du cintrage des baies, garde-corps en verre de balcon, habillage de corniche ;

Considérant qu'en situation projetée, la proposition est confuse et approximative ; que tous les éléments de la façade seraient restaurés et rénovés alors qu'ils ne sont pas qualitatifs ; que par ailleurs, les menuiseries seraient remplacées ; que les numéros de la légende ne sont pas repris sur l'élévation de la façade ;

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 16 février 2023

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

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	