

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

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

PV13	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en appartements avec profession libérale au rez-de-chaussée
Adresse	Rue Pierre Vandevoorde, n°5
PRAS	Zone d'habitation

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 réaction.

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

Le demandeur a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 février 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 le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone générale ;

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

Vu que le bien est inscrit dans une zone d'extension de site archéologique d'un « Noyau Villageois » (XIème – XXème siècle)

Vu que le bien se situe Rue Pierre Vandevoorde au n° 5, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n° 476A2 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en appartements avec profession libérale au rez-de-chaussée** ;

Vu que la demande a été introduite le 12/07/2022, que le dossier a été déclaré complet le 27/09/2022 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/01/2023 au 09/02/2023, 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 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°37534 (PU 31089) – Construire une maison – permis octroyé le 29/12/1955

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction de auvents au niveau de la cour au rez-de-chaussée et au niveau des balcons du +1 et des combles (fait entre 2009 et 2012), pour la modification de la porte de garage, l'ajout de boîtes aux lettres suspendues (tous deux fait entre 2009 et 2013) et de la réduction de l'allège de la grande fenêtre du rez-de-chaussée ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'une maison unifamiliale ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

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

- 00 Garage + Buanderie + Cave à charbon + Chaufferie + Cour
- +01 Living + Salon + Vestiaire + Chambre + Terrasse
- +02 Sdb avec Wc + 2 Chambres + Dressing + Terrasse
- Combles Grenier + Terrasse

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 (liste des habitants + archive) ;

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

- 00 2 Entrées + Cabinet médical + Cour + Wc extérieur
- +01 Logement 01 – 1 Chambre + Terrasse
- +02 Logement 02 – 1 Chambre + Terrasse
- Combles Logement 03 – 1 Chambre + Terrasse

Vu la mise en demeure (I 2021/3744-PU-TR/MC), dressé en date du 21/03/2021, il a été constaté la transformation d'une cour ouverte en volume supplémentaire et la création d'une véranda au 1er étage ; que les travaux ont été réalisés sans demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité les auvents du rez-de-chaussée, du +1 et des combles
- Mettre en conformité la création d'un wc au fond de la cour
- Mettre en conformité le rez-de-chaussée de la façade avant
- Diviser le bien en trois entités (profession libérale + 2 logements)

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présentent comme suit :

- 00 2 Entrées + Cabinet médical + Cour + Wc extérieur
- +01 Logement 01 – 1 Chambre + Terrasse
- +02 Logement 02 – Duplex 2 Chambres + Terrasse
- Combles Logement 02 – Duplex 2 Chambres + Terrasse

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant que la parcelle proche d'un angle, est complètement enclavée par les constructions voisines mais que l'espace extérieur présente une superficie de 9,5m² qualitative ; qu'y ajouter une toilette et un auvent recouvrant toute la superficie de la cour n'améliore pas les qualités esthétiques du bien et hypothèque l'éclairage naturel des pièces attenantes à la cour ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; dépasse de plus de 3m le profil arrière voisin le moins profond de 3,70m et de 3,80 en hauteur pour le wc et l'auvent du rez-de-chaussée ; que le projet dépasse de plus de 3m le profil arrière voisin le moins profond de 8,00m pour l'auvent du +1 et 6,5m en profondeur et 8,00m en hauteur pour celui des combles ;

Considérant que ces auvents préjudicient la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat, il y a lieu de les supprimer ; qu'il convient pour les toilettes de les placer dans le volume existant en situation de droit ;

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

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que la chambre du logement situé au +1 n'atteint pas les superficies minimales obligatoires ; que tous les logements ne disposent pas d'un espace de rangement (cave) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que la chambre du logement situé au +1 et le séjour, le salon et la chambre du duplex n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; qu'il convient d'y remédier ;

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 ;

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 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
- Aménagement au rez-de-chaussée d'une profession libérale hypothéquant l'utilisation du reste des étages en logement

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités d'une maison unifamiliale à 3 entités ; 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 ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense, soit de deux logements soit d'un logement et d'une profession libérale ;

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 ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre VIII, article 6, emplacement de parking**, en ce que le projet supprime l'unique emplacement de parcage en domaine privé ;

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'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que le projet ne prévoit aucune alternative de mobilité douce ; qu'il y a lieu de prévoir un espace permettant d'accueillir au moins 1 vélo par unité de coussin et doit être mis à disposition à proximité de l'entrée principale ;

Considérant que la subdivision d'une maison unifamiliale en plusieurs unités de logements 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 la maison ne peut être divisée car la superficie habitable est inférieure à 200m² (114,60m²) ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- Maintenir au moins 1 grand logement de plusieurs chambres (minimum 3), qui a la jouissance privative de l'espace extérieur au rez-de-chaussée (si le bien en offre la possibilité) ;

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

- Les normes d'habitabilité (Titre II du RRU) sont respectées pour toutes les entités de logement ;
- Le sous-sol sera prioritairement destiné à l'aménagement de caves privatives et à la création de locaux communs ;
- La suppression du garage, pour en changer l'affectation, n'est pas une solution envisageable ;

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 **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées pour le changement de la porte de garage en deux entrées, pour l'abaissement de l'allège afin d'agrandir la fenêtre du rez-de-chaussée ; que la construction est homogène avec le caractère architectural avoisinant ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ;

Considérant qu'il convient toutefois de proposer deux portes d'entrées ayant leur identité propre plutôt que de préserver la séparation sectionnelle de l'ancien garage ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 4, article 20 – boîtes aux lettres** ; que les boîtes aux lettres s'intègrent, par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées ; qu'il y a lieu de les intégrer à la porte d'entrée ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie - T.2022.0918/1 - du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 22/11/2022 ;

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

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

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	