

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

PV14	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Aménager des combles en logement + créer des lucarnes en façade avant et arrière
Adresse	Rue Birmingham, n°293
PRAS	Zone de forte mixité + 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 a fait l'objet de 3 réactions.

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

Les réclamants ont été entendus sur les sujet suivants :

- Modification de la toiture d'origine sans l'accord des des copropriétaires ce qui change les millièmes et les quotités de chacun dans ce projet ;
- L'utilisation des parties communes sans l'accord de la copropriété
- La suppression des conduits de cheminées les rendant inutilisables aux étages inférieurs

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

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone de forte mixité 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 du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (en 1931) ;

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 1 ;

Vu que le bien se situe Rue de Birmingham au n°293, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 2 Section A – n° 519 Z 3 et est répertorié en tant que entité d'habitation dans un immeuble à appartements sans ascenseur ;

Vu que la demande vise à **aménager des combles en logement + créer des lucarnes en façade avant et arrière** ;

Vu que la demande a été introduite le 10/12/2021, que le dossier a été déclaré complet le 02/11/22 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/01/2023 au 09/02/2023, que 3 réactions ont été introduites ayant pour motifs principaux :

- L'utilisation des parties communes sans l'accord de la copropriété
- La suppression des conduits de cheminées les rendant inutilisables aux étages inférieurs

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 – à l'inventaire à titre transitoire

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

- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126 §11 du CoBAT – dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique
- 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

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

Vu que la rue Birmingham est une voirie régionale, que la Direction Gestion et Entretien des Voiries - Bruxelles Mobilité - AED a été consultée et qu'aucune remarque ni opposition à la présente demande de permis d'urbanisme n'a été formulée ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°16922 (PU 14662) – Construire une maison (8m), une écurie et un magasin – permis octroyé le 08/05/1923

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le nombre de logement, la couverture de la cour (entre 1977 et 1987), pour la création de lucarne avant et arrière situé dans les combles (entre 1987 et 1996), pour l'ajout d'une porte d'entrée et la modification d'une fenêtre au rez-de-chaussée ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'entités distinctes qui peut être considéré comme régulier est de 4 ; que les plans ne sont pas à jour et 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 ;

Considérant que la demande en situation projetée ne concerne que les combles et envisage de :

- Aménager les combles mansardés en logement
- Mettre en conformité la construction des lucarnes avant et arrière

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

- -01 3 Caves + une pièce indéterminée
- 00 Entrée cochère + 2 Entrées particulières + 3 Pièces indéterminées
- +01 4 Pièces indéterminées
- +02 4 Pièces indéterminées
- Combles Logement – 2 Chambres

Considérant que la demande ne déroge pas au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la construction des lucarnes en façade avant et arrière sont conforme au RRU ; que la construction s'est faite entre 1961 et 1971 ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que la chambre secondaire ne présente pas la superficie minimale obligatoire de 9m² (7,9m²) ainsi que la chambre principale qui ne présente pas la superficie minimale obligatoire de 14m² (13,86m²) ; que dans les combles, la superficie à prendre en compte est celle qui correspond à une hauteur sous plafond de minimum 1,50m ;

Considérant qu'en séance le demandeur a précisé qu'il souhaite proposer un appartement une chambre au lieu de 2 ; qu'il convient dès lors de proposer un nouvel aménagement qui respecte le RRU titre II ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que la chambre principale n'atteint pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; qu'il est possible d'ajouter un lanterneau afin d'améliorer l'habitabilité ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 13, raccordements**, en ce que les compteurs sont individualisés par logement, l'accès aisé à ces compteurs est permanent ;

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

qu'il y a lieu de localiser le local pour les compteurs électriques et l'emplacement de la ou des chaudières ;

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'en l'absence d'un espace extérieur par unité de logement, 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'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; qu'il y a lieu de proposer un local vélo à raison d'un emplacement vélo par chambre ;

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 VIII, article 6, emplacement de parking**, en ce que le projet ne prévoit pas au moins un emplacement de parcage en domaine privé ;

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 aucune alternative de mobilité douce ;

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 la division de logement, il est nécessaire d'en prévoir au minimum un ;

Considérant que la **prescription particulière 4.5.1° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées pour la création d'une lucarne en façade avant, pour l'ajout d'une porte d'entrée et la modification d'une fenêtre au rez-de-chaussée ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ; que la composition d'ensemble en est conservé ; qu'il convient, toutefois d'opérer un retrait de 60cm par rapport à la façade pour la lucarne située en façade avant ;

Considérant qu'il y a lieu d'adapter l'aspect projeté de la façade, au niveau du rez-de-chaussée gauche ; que celui-ci rompt avec le langage architectural du reste de la façade – modénatures de parement en brique, ornements en brique blanche, reliefs décoratifs ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

Considérant qu'il a été fait application à **l'article 207§4 du CoBAT– Bien antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication** ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie - T.1981.2413/3 - du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 30/11/2022 ;

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

Considérant que la Commission ne se prononce que sur l'objet de la demande ; qu'il convient au demandeur d'avertir les co-propriétaires ou le syndicat d'immeuble qu'il convient d'introduire une demande de permis d'urbanisme pour les différents volumes qui ont été ajoutés au rez-de-chaussée et pour les modifications de la façade avant du rez-de-chaussée ; qu'il convient sur les plans de ne pas représenter le rez-de-chaussée de la façade avant ;

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 16 février 2023

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

- Proposer un aménagement respectant le RRU Titre II
- Préciser le local des compteurs
- Envisager un local poubelle, un local vélo / poussette et un local entretien
- L'accord de l'assemblée générale sur le projet
- Pour la lucarne avant, opérer un retrait de 60cm par rapport à la façade.

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 II – article 3 (telle que limitée dans les conditions) 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} 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. MOENECLAHEY	