

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 6 juillet 2023**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. BREYNE  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEWACHTER

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> HANSON

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV08</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Transformer un atelier en « atelier-logement »
Adresse	Avenue François Malherbe, 23
PRAS	Zone d'habitation

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 6 juillet 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 :**

La demanderesse/architecte a été entendue.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 6 juillet 2023**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien, sis Avenue François Malherbe au n° 23, se compose d'un immeuble mitoyen à front de rue R+02+TM & d'un arrière-bâtiment R+01+TP, implantés sur une parcelle de 160m<sup>2</sup>, cadastrée 2<sup>ème</sup> Division – Section A – n° 521 m 11 ;

Vu que la demande vise à **transformer un atelier en « atelier-logement »** ;

Vu que la demande a été introduite le 4/10/2022, que le dossier a été déclaré complet le 16/01/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/06/2023 au 28/06/2023, 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 l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional 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

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 26003 (PU 19754) – construire une maison (*situation de droit de l'arrière-bâtiment*) – permis octroyé le 14/11/1933
- n° 31144 (PU 24298) – modifier la façade (*modification de la devanture en façade à rue*) – permis octroyé le 12/11/1940
- n° 37939 (PU 31516) – transformation (*ajout d'un étage du bâti à front de rue*) – permis octroyé le 16/10/1956

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'aspect de la façade à rue (menuiseries extérieures des étages) ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier sur la parcelle est de 3 (RU 2020/11670) ; que l'arrière-bâtiment est destiné à de l'activité productive (en atelier/magasin de peaux séchées) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'immeuble d'habitation qui comporte 3 logements, et en tant qu'atelier en arrière-bâtiment ; que le bien a été divisé en 9

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 6 juillet 2023**

lots ; que la demanderesse est propriétaire des lots 1 (appartement de 50m<sup>2</sup>), lot 4 (atelier de 109m<sup>2</sup>), lots de 7, 8 et 9 (caves de 10m<sup>2</sup>, 7m<sup>2</sup> et 6m<sup>2</sup>) ;

Considérant que l'objet de la demande concerne la réaffectation de l'arrière-bâtiment en 2 entités – soit, un atelier/bureau en lien avec le rez-de-chaussée du bâtiment à front de rue, et un logement de 1 chambre aux +01/+02 desservi de manière indépendante par un escalier extérieur accédant au +01 ; que la cour de +/- 28,80m<sup>2</sup> est un espace partagé ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'un atelier en arrière-bâtiment R+01+TP ; que le toit plat a été rehaussé en toiture à versants (travaux antérieurs à 1962) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de scinder l'arrière-bâtiment en 2 entités distinctes, de créer un escalier extérieur, de mutualiser la cour ; que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 atelier de 42m<sup>2</sup>  
cour de +/- 28,80m<sup>2</sup>, escalier extérieur en colimaçon, parterre planté le long du mitoyen droit
- +01/+02 appartement de 1 chambre de 80m<sup>2</sup>, aménagé en duplex  
niv. inf. : cuisine ouverte sur séjour  
niv. sup. : chambre, sdb, wc, salon, mezzanine

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est maintenue (parcelle construite sur plus de ¾ de sa profondeur) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; que le changement de destination occasionne des nuisances en intérieur d'îlot ;

Considérant que l'implantation et l'utilisation d'un escalier extérieur préjudicent le voisinage (intimité, vis-à-vis gênants, vues dommageables, non-respect du Code civil) ;

Considérant que la parcelle est entièrement imperméabilisée ; que la demande fait état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques n'est envisagée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'escalier extérieur dépasse les 2 gabarits mitoyens ;

Considérant qu'en outre, l'escalier extérieur est considéré comme un volume et qu'aucune augmentation volumétrique n'est tolérée en intérieur d'îlot ;

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 (salon relaxant de 9m<sup>2</sup>) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 5, mezzanine*, en ce qu'à défaut de rendre habitable la mezzanine, cet espace ne peut servir que d'espace de rangement desservi par une trappe d'accès ; qu'il est plus opportun de privilégier l'apport en lumière naturelle et la ventilation des pièces habitables ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, wc*, en ce que le wc n'est pas séparé par un sas de la pièce de vie contigüe (salon relaxant) ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 6 juillet 2023**

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<sup>ème</sup> de la superficie plancher (pièce de vie du +01) ;

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

- intimité relative entre unités compte tenu de la distance restreinte entre les fronts de bâtisse des 2 immeubles ;
- logement mono-orienté sans espace extérieur privatif ;
- orientation et ombre portée du bâtiment à front de rue privant d'ensoleillement les étages inférieurs de l'arrière-bâtiment
- circulation de passage interne au logement due au positionnement de l'escalier ;
- possibilités inexploitées d'améliorer l'aménagement de la cour ;

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 *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, par ailleurs, 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 concernant la transformation d'arrière-bâtiment ne sont pas respectées :

- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
- le nombre de logement est limité afin de réduire les nuisances de voisinage pour les logements à rue ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur (jardin, cour ou terrasse) non dépendant de servitude est prévue ;
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;
- la distance entre l'arrière-bâtiment et le bâtiment à rue est suffisante afin d'assurer ensoleillement et apport de lumière naturelle, ainsi qu'éviter des vis-à-vis gênants ;
- le logement est conforme au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- le projet respecte le code civil en matière de servitude de vues ;

Considérant que vu la configuration des lieux et les prescriptions du Code civil, le placement de l'escalier extérieur et de son palier au +01 ne sont pas réalisables ; que le projet ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne gauche ; que cette configuration n'est pas acceptable ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 6 juillet 2023**

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de 4 à 5 ; que les dérogations sont importantes et attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que la densité d'occupation est trop importante eu égard à la typologie architecturale et à la configuration des lieux ; que l'extension volumétrique en zone de cour ne s'intègre pas à la configuration des lieux ; qu'il convient de revoir le projet en maintenant le même nombre d'entités que celui de la situation de droit (= 4 pour la parcelle) ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu toutefois de proposer une alternative adéquate de mobilité douce en prévoyant un local vélos ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogations au RCU, article 15, chapitre III du Titre III, local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants* ; que si la modification du nombre de logements abouti à la création de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer vélos et poussettes est aménagé ;

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 6 juillet 2023**

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

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Urbanisme	M. BREYNE	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	