

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 juillet 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président /
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

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 le nombre de logements dans l'immeuble avant, le changement d'affectation d'atelier en logement dans l'immeuble arrière et la suppression d'un logement dans les sous-sols de l'immeuble avant + modifier les sous-sols pour créer 6 caves et un local d'entretien pour les communs
Adresse	Rue Memling, n°7
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 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 :

Le demandeur et son architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 juillet 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 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 1878) ;

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 Memling au n° 7, maison mitoyenne R+03+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section B – n° 209 R 18, et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité le nombre de logements dans l'immeuble avant, le changement d'affectation d'atelier en logement dans l'immeuble arrière et la suppression d'un logement dans les sous-sols de l'immeuble avant, ainsi qu'à modifier les sous-sols pour créer 6 caves et un local d'entretien pour les communs ;**

Vu que la demande a été introduite le 04/11/2022, que le dossier a été déclaré complet le 20/02/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/06/2023 au 20/06/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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 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 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants
 - dérogation à l'article 15, chapitre III du Titre III du RCU – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ;
 - dérogation à l'article 17, chapitre III du Titre III du RCU – espaces extérieurs des logements en intérieur d'îlot ;
- 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 &

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 juillet 2023

lucarne de toiture

Vu l'avis reporté de la Commission de concertation du 29 juin 2023 à la demande du demandeur en raison de l'indisponibilité de son architecte ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°1532 (PU 2141) – Construire une maison – permis octroyé le 14/02/1878
- n°1566 (PU 2176) – Exhaussement – permis octroyé le 24/06/1878
- n°2549 (PU 3054) – Construire un atelier – permis octroyé le 14/06/1882
- n°49878BIS (PU 47442) – Reconstruire une toiture d'un immeuble en intérieur d'îlot pour un nouveau logement (duplex) – **permis refusé** le 06/03/2012
- n°50174 S (PU 52015) – Mettre en conformité le changement d'affectation d'un atelier arrière en logement et l'aménagement d'un logement dans les combles – **permis sans suite** le 26/10/2022

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'ajout de 2 logements supplémentaires, le changement d'affectation d'atelier en logement, la création d'une lucarne, la rehausse du bâtiment arrière et l'ajout d'annexe dans la cour entre 2004 et 2012 ;

Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent pas la situation légale du bien ;

Vu le refus de permis d'urbanisme de 2012 concernant la reconstruction d'une toiture d'un immeuble en intérieur d'îlot pour un nouveau logement (duplex) ; que le refus était motivé en raison des dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU, de la proximité entre le bâtiment avant et le bâtiment en intérieur d'îlot, de la création d'un logement mono-orienté ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 4 (RU 2022/14076 + acte de vente de 1974) ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité l'augmentation de logement de 4 à 6 logements
- Mettre en conformité les annexes dans la cour, la lucarne située en façade arrière, et la rehausse du bâtiment arrière

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

- -01 6 Caves + Local compteurs + Local poubelles
- 00 Bâtiment avant : Logement 01 – 1 Chambre
Bâtiment arrière : Logement 02 – Duplex 1 Chambre
- +01 Bâtiment avant : Logement 03 – 1 Chambre + Balcon
Bâtiment arrière : Logement 02 – Duplex 1 Chambre
- +02 Bâtiment avant : Logement 04 – 1 Chambre
- +03 Bâtiment avant : Logement 05 – 1 Chambre
- Combles Bâtiment avant : Logement 06 – 1 Chambre

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 juillet 2023

d'application en ce que la densité du bâti est augmentée ; que la cour est partiellement couverte ; que l'arrière-bâtiment a été rehaussé ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ;

Considérant que l'augmentation volumétrique du fond de parcelle augmente la frontalité entre les deux bâtiments situés sur la parcelle, séparés l'un de l'autre par une profondeur de cour de 2.60m ; que l'augmentation de la hauteur du bâti accentue l'exiguïté de la cour ;

Considérant que l'intérieur d'îlot n'est pas amélioré ; que 4 entités dans le bâtiment à front de rue est un grand maximum ; que l'annexe arrière ne peut être que l'accessoire du logement au rez-de-chaussée ; que le gabarit de l'annexe doit être remis en pristin état (situation de droit légale) ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune rétention/récupération des eaux pluviales n'est envisagée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que le bâti situé en fond de parcelle dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle et dépasse en hauteur les profils des immeubles voisins ;

Considérant qu'en situation existante de fait, l'augmentation volumétrique de l'arrière-bâtiment ne respecte pas le bâti existant et n'est pas acceptable ; que cette rehausse préjudicie la luminosité et l'ensoleillement du bâti propre et mitoyen immédiat ; que toute augmentation volumétrique en intérieur d'îlot n'est pas tolérée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture**, en ce que l'extension en toiture de type lucarne dépasse les versants de toiture des 2 profils voisins ; qu'elle ne dépasse pas les $\frac{2}{3}$ de la largeur de la façade, ni ne dépasse de plus de 2,00m son propre profil de toiture ; que cette rehausse impacte de façon limitée les parcelles voisines et ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que toutes les pièces habitables des unités de logement créées (duplex +04/+05 et arrière-bâtiment) ne présentent pas les superficies minimales requises ; que pour le duplex, la pièce cuisine/séjour ne respecte pas la superficie minimale de 28m² (23,66m²), la chambre les 14m² (10,55m²) ; que pour l'arrière-bâtiment, la chambre ne respecte pas la superficie minimale de 14m² (13,80m²) ; que la superficie à prendre en compte pour une pièce habitable dans les combles est celle qui correspond à une hauteur sous plafond de minimum 1,50m ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de certaines pièces ;

Considérant que la hauteur minimale sous plafond des locaux habitables situés dans les combles doit être de 2,30m et porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher ; que la bibliothèque (référéncée en coupe mais pas en plan) ne peut être considérée comme une pièce habitable et ne peut servir que d'espace de rangement ; qu'il convient dès lors de placer une trappe d'accès à la place de l'escalier ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, WC**, en ce que la pièce où se situe le WC n'est pas séparée des pièces de vie par un sas ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 9, cuisine**, en ce que les coins cuisine ne figurent pas sur les documents ; qu'il y a lieu, au minimum d'indiquer le plan de

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 juillet 2023

cuisson, le frigo et le point d'eau ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que toutes les chambres du bâtiment avant et le séjour du bâtiment arrière n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; qu'il convient d'améliorer les surfaces nettes éclairante pour les fenêtres qui ne sont pas situées en façade à rue ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 11, vues**, en ce que logement en fond de parcelle ne dispose d'aucune échappée visuelle qui se trouve libre de tout obstacle sur au moins 3,00m ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 16, local à ordures ménagères**, en ce qu'il y a lieu de prévoir, compte tenu du nombre de logements, un local ventilé et adéquat ;

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 situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; qu'il y a lieu toutefois de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ;

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 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 ;
- distance insuffisante entre les fronts de bâtisse des 2 immeubles et dimensions étriquées de la cour à ciel ouvert ;
- appartement mono-orienté ;
- aucun logement ne bénéficie d'un espace extérieur privatif ;
- aménagement sommaire et non amélioré des logements existants ;
- pas d'offre diversifiée de type de logements — 6 logements de 1 chambre ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement à 6 ; 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 6 unités de logement et que le nombre d'entités sur la parcelle ne peut être que de 4 ; que l'aménagement projeté n'améliore pas l'habitabilité des logements ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;

Considérant que, par ailleurs, **l'article 153 §2 du CoBA T**, 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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 juillet 2023

logements dans un immeuble existant à condition expresse qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ; que la modification du nombre de logement doit viser à offrir une diversité de types de logements ;

Considérant que, par ailleurs, *l'article 153 §2 du CoBA T*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, article 17 – espaces extérieurs des logements en intérieur d'îlot* ; que tout logement qui y est créé doit pouvoir disposer d'un espace extérieur privatif d'agrément qui soit indépendant de servitudes de passage ;

Considérant que la subdivision de l'immeuble et la transformation de l'arrière-bâtiment doivent 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 :

- La rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle des qualités de l'intérieur de l'îlot (prescription générale 0.6 du PRAS) ;
- La distance entre l'arrière-bâtiment et le bâtiment à rue est suffisante, voire augmentée, afin d'assurer un ensoleillement et un apport de lumière naturelle suffisant ainsi que des vis-à-vis acceptables ;
- Respecter les normes d'habitabilité pour tous les logements (Titre II du RRU) ;
- Les conditions d'habitabilité des logements existants, avant modifications, sont satisfaisantes ; dans le cas contraire, l'espace aménagé ou créé devra être affecté prioritairement à l'amélioration des logements existants ;
- 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 ;
- Prévoir la possibilité de disposer d'un espace extérieur privatif (jardin, cour ou terrasse) non dépendant de servitude ;
- L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité, d'éventuelles alternatives de mobilité douce sont proposées ;

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 *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 ton des châssis (blanc en bleu) et les divisions des fenêtres du rez-de-chaussée ; que la composition d'ensemble de la façade en est affectée ; qu'il convient de supprimer l'imposte inférieure fixe des fenêtres du rez-de-chaussée ;

Considérant que *l'article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 juillet 2023

tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, s'harmonisent entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que l'aspect des châssis n'y concourt pas ;

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 06 juillet 2023

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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