

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. JACOBS

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité un immeuble à appartements
Adresse	Rue du Prétoire, n°14
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 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 et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 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 1900) ;

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

Vu que le bien se situe Rue du Prétoire au n° 14, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n° 537 R 17 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité un immeuble à appartements** ;

Vu que la demande a été introduite le 11/07/2022, que le dossier a été déclaré complet le 10/05/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 07/09/2023, 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 l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au Titre I du RRU article 12 – aménagement des zones de cours et jardins
 - dérogation au Titre I du RRU article 13 – maintien d'une surface perméable
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre I, Chapitre VII, Section 3, article 56 – maintien d'une surface perméable
 - dérogation au Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – division d'immeubles existants
 - dérogation au Titre III, Chapitre III, Section 2, article 15 §1 – Local vélo/Poussette

Vu les archives communales à cette adresse :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

- n°8051 (PU 8544) – Construire une maison – permis octroyé le 03/04/1900
- n°26725 (PU 20152) – Construire des terrasses + wc – permis octroyé le 23/10/1934

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'ajout d'un étage avec une annexe à l'arrière (date probablement de la construction) et pour la modification de l'abris de jardin ainsi que de l'imperméabilisation du jardin (fait entre 2019 et 2020)

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 (Sibelga + Liste des habitants + Cadastre (1 à la date de la construction)) ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu la mise en demeure (I 2019/2922-PU/LI-JDT), dressé en date du 02/07/2019, il a été constaté la division des niveaux rez-de-chaussée et +1 en deux logements sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité les volumes construits (annexe arrière + étage supplémentaire)
- Mettre en conformité l'abris de jardin (+5,50m²) et l'imperméabilisation du jardin
- L'ajout d'un logement
- La modification de l'aménagement intérieur

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

- -01 2 Caves + Local compteur
- +00 Logement 01 – 1 Chambre + Jardin + Abris de jardin
- +01 Logement 02 – 1 Chambre + Balcon
- +02 Logement 03 – Duplex 2 Chambres + Balcon
- +03 Logement 03 – Duplex 2 Chambres

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 l'augmentation de l'abris de jardin et le réaménagement du jardin la densité du bâti est augmentée ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces de pleine terre sont fortement diminuées ; qu'il y a lieu de retrouver de la pleine terre en zone de cour et jardin ;

Considérant qu'aucune information est indiquée pour ce qui est des descentes d'eau pluviales ou d'une citerne d'eau ; qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ;

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 l'augmentation du bâti par la construction d'un auvent pour l'abris de jardin ne se motive pas ; que la superficie de cour et jardin est fortement réduite ; qu'il convient de proposer un espace extérieur couvert dans le volume déjà présent et de supprimer les transformation faite entre 2019 et 2020 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée est réduite ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable**, en ce que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface en pleine terre et plantée ; que l'imperméabilisation à 75% de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée ; qu'il convient de retrouver 50% de pleine terre ;

Considérant que l'**article 153§2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VII, Section 3, article 56 – maintien d'une surface perméable** ; en ce que les zones de cours et jardins d'une superficie comprise entre 20 m² et 60 m² comportent une surface perméable, en pleine terre au moins égale à la moitié de leur superficie ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que le logement situé au +1 ne présente pas les superficies minimales obligatoires ; en ce qu'un logement nommé studio ne comportent pas d'espace différencié ; qu'en l'état la configuration présente un appartement ne répondant pas aux normes établies (chambre de 14m²) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, WC**, en ce que la pièce où se situe le WC (logement au +1) n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et donne directement sur la cuisine ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que toutes les pièces habitables du logement au rez-de-chaussée et du duplex situé au +2 et +3 n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; que les dimensions des baies des pièces habitables datent de la construction ; que pour les baies en façade à rue l'uniformité des baies est à maintenir mais que pour les pièces arrières ou dans les combles, il y a lieu d'améliorer les surfaces nettes éclairantes ;

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
- Dimensions de la terrasse du +01 et +2
- Les caves/espaces de rangement en sous-sol ne sont pas attribués ;
- L'accès au logement se fait directement dans l'espace séjour ;
- Aménagement sommaire et non amélioré des logements existants
- Cloisonnement des espaces de vie et pièces différenciées, contraires à l'aménagement de type studio
- Possibilités inexploitées d'améliorer l'aménagement initial des logements existants

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 2 à 3 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 3 entités de logement ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense

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 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 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 la maison ne peut être divisée qu' en deux logement car la superficie habitable est inférieur à 275m² ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- Tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité
- Les conditions d'habitabilité des logements existants, avant modifications, sont satisfaisantes ;
- 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 ;
- L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité, d'éventuelles alternatives de mobilité douce sont proposées ;

Dans le cas contraire, l'espace aménagé ou créé devra être affecté prioritairement à l'amélioration des logements existants.

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 en bois bleu vers du PVC blanc; que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques et de proposer une porte en bois bleu mouluré ;

Considérant qu'il convient de compléter et préciser sur plan les matériaux des différents éléments de façade ; la finition du revêtement (dessin du faux joint), la représentation de la porte en bois est manquante en situation existante, tous les éléments en pierre bleue doivent être identifiés et mieux proportionnés, le soupirail et sa grille ainsi que les clés de voûtes, trous de boulin, boîte aux lettres sont manquants ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2023.0399/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 24/05/2023 ;

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 14 septembre 2023

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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