

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

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

PV08	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Réorganiser des logements existants dans l'immeuble, transformer et isoler des annexes arrière et la façade arrière du bâtiment principal
Adresse	Rue de l'Instruction, 34
PRAS	Zone d'habitation, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 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 l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est implanté dans le périmètre délimitant la zone de protection de la Maison communale d'Anderlecht, monument classé par l'AG2 du 13/04/1995 ;

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 (entre 1875 et 1899) ;

Vu que le terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 3 ;

Vu que le bien, sis au n° 5 de la Rue de l'Instruction, se compose d'un immeuble mitoyen R-bel-étage+02+TV à front de rue & d'un arrière-bâtiment R+00+TP, implantés sur une parcelle cadastrée 5^{ème} Division – Section B – n° 259 v 12 ;

Vu que la demande vise à **réorganiser des logements existants dans l'immeuble, transformer et isoler des annexes arrière et la façade arrière du bâtiment principal** ;

Vu que la demande a été introduite le 27/12/2022, que le dossier a été déclaré complet le 22/05/2023 ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics
- application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 2/10/2023 au 16/10/2023, 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 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 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage
 - dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

- 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° 09478 (PU 09980) – construire une annexe – permis octroyé le 23/06/1903
- n° 45013 (PU 37642) – transformer le rez + reconstruire un atelier d'imprimerie – permis octroyé le 16/11/1976
- n° PU 51258 – réorganiser des logements existants dans l'immeuble, transformer et isoler les annexes situées à l'arrière du bâtiment et de la façade arrière du bâtiment principal + implanter un commerce de proximité au rez-de-chaussée – demande introduite en août 2019 et classée sans suite en novembre 2021

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement de la zone de cour, pour le nombre d'unités présentes sur la parcelle (5 ménages – cf. I-2021/3710 suite plainte), pour le changement d'affectation de l'arrière-bâtiment ; les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne l'aménagement et l'utilisation des lieux ; les archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien, tant au niveau de la répartition spatiale que du nombre de logements ;

Vu l'historique des chefs de ménage à cette adresse, et les occupations successives et très variables du nombre d'habitants, le nombre d'unités de logement ne peut être confirmé ; toutefois, il y eu plusieurs périodes durant lesquelles 3 chefs de ménage y avaient simultanément leur résidence (début des années '80, en 1991, en 2000) ;

Vu l'historique des compteurs Sibelga, 4 compteurs de gaz étaient en service en 1993 dont 1 pour l'atelier ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage 4 unités de logement sur la parcelle ; que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 locaux communs (compteurs, vélos/poussettes, poubelles) et caves privatives (3)
 appartement D de 3 chambres en place de l'atelier/entrepôt
 création de 2 patios à ciel ouvert (12,30m² et 21,30m²)
- +01 appartement A de 1 chambre – logement existant réorganisé et agrandi
 volume latéral construit jouxtant la limite mitoyenne gauche (sdd avec
 buanderie, wc)
- +02 appartement B de 1 chambre – logement existant réorganisé et agrandi
 volume latéral construit jouxtant la limite mitoyenne gauche (sdd,
 buanderie, wc)
- +03/ appartement C de 2 chambres – logement existant aménagé en duplex
 aménagement des combles sans augmentation volumétrique

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti en intérieur d'îlot est impactée sans amélioration des qualités végétales ; que le changement d'affectation occasionne d'autres nuisances et impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la cour initiale de +/- 8m², située entre les 2 bâtiments, sera remplacée par une zone de cour centrale de 12,30m² et par une nouvelle zone de cour de 21,30m² dégagée en fond de parcelle ;

Considérant que malgré le changement d'affectation, aucune zone perméable de pleine terre n'est créée ; que l'état du sol est catalogué en catégorie 3 ; que, néanmoins, un aménagement planté en pleine terre est possible moyennant le respect des restrictions d'usage définies par Bruxelles Environnement ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une zone de cour et jardin, perméable et plantée, entre les deux bâtiments ; cette zone devra s'étendre sur toute la largeur de la parcelle ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; que l'implantation de celle-ci ne peut se faire au détriment d'une zone plantée en pleine terre ;

Considérant que par ailleurs 85,50m² de toit plat seront végétalisés ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'augmentation volumétrique projetée latéralement dépasse le gabarit de l'immeuble voisin gauche (au n° 32) de plus de 3,00m ;

Considérant que ce volume dépasse le profil mitoyen de 5,00m en hauteur et de 4,40m en profondeur ;

Considérant qu'afin de ne pas trop préjudicier le bâti en retrait de la parcelle de gauche, la rehausse du mitoyen ne peut être envisagée qu'au niveau du +01 ; d'autant plus qu'une réorganisation des différentes pièces – en déplaçant cuisine et sanitaire en pièce centrale – permet d'atteindre une amélioration de l'habitabilité sans augmentation volumétrique ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte pour la chambre 3 du logement créé au rez-de-chaussée (2,30m) ;

Considérant qu'une zone de cour et jardin devra être prévue entre les deux bâtiments sur toute la largeur de la parcelle ; qu'en conséquence, la chambre 3 du logement D sera supprimée et que cette pièce sera intégrée aux locaux communs non habitables de l'immeuble à front de rue ;

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^{ème} de la superficie plancher ;

Considérant qu'en façade arrière, contrairement à la façade patrimoniale à rue, les dimensions des baies peuvent être adaptées ; qu'en l'état, la baie de la chambre du logement B ne permet pas d'atteindre la superficie nette éclairante (baie latérale existante étant comblée à cause de

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

l'extension) ; que l'extension latérale n'étant pas acceptée, les baies proposées en façade arrière devront être conformes ;

Considérant que pour l'arrière-bâtiment, les chambres 2 et 3 n'atteignent pas le minima ; qu'il convient de supprimer la dérogation pour la chambre 2 ; que la chambre 3 du logement D n'est pas acceptée en tant que pièce habitable ;

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

- local poubelles doit être un local distinct équipé d'une ventilation/extraction et de porte/paroi répondant aux exigences SIAMU ;
- chambre 3 du logement D, qui ne rencontre pas les normes d'habitabilité, à englober dans les locaux communs et les caves afin de les agrandir

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 qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

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 Bourgmestres et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 3 à 4 ; que l'immeuble a la capacité d'accueillir cette unité supplémentaire qui investit partiellement les superficies plancher d'une autre affectation qui était située dans l'arrière-bâtiment ; qu'il convient toutefois d'améliorer l'habitabilité en limitant voire en supprimant certaines dérogations ;

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer de manière significative l'intérieur d'îlot en créant une zone de pleine terre entre les deux bâtiments ; d'aménager des espaces communs et de caves plus spacieux au détriment de pièces habitables (chambre 3 et hall d'entrée du logement D) ; de limiter la hauteur de l'extension volumétrique latérale jusqu'au niveau +01 de manière à ne pas enclaver la parcelle mitoyenne située à gauche ;

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 ; que l'alternative de mobilité douce proposée est adéquate ; qu'un local vélo de 6 emplacements, aisément accessible, est prévu ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

Considérant que les cadres VI, VII et VIII de la demande, ne sont pas correctement complétés et/ou certaines informations sont manquantes (3 unités de logement en SD, activité productive en SD, nombre d'emplacements vélos en SP) ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, 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 ;

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 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 ;

Considérant qu'en façade à rue, le projet ne propose aucune amélioration de la situation existante de fait ; qu'hormis la porte d'entrée, toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées par du PVC blanc ; que les divisions et le matériau d'origine ne sont pas respectés ; que la porte d'entrée a été uniformément recouverte d'une peinture grise (y compris le vitrage et la ferronnerie) ; que la double porte à rue n'est pas qualitative ; qu'un habillage en PVC recouvre la boiserie de la corniche ; que la peinture du revêtement de façade est endommagée et dégradée ;

Considérant que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient d'y remédier en harmonisant les différents éléments et en respectant les caractéristiques d'origine ; qu'il y a lieu d'adapter la représentation de manière à requalifier l'aspect de la façade à rue ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des 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.2023.0430/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 2/06/2023 ;

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 26 octobre 2023

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

- En respectant les restrictions d'usage de la catégorie de pollution du sol, créer une zone de cour et jardin, perméable et plantée, sur toute la largeur de la parcelle ;
- Au rez-de-chaussée de l'immeuble à front de rue, supprimer la chambre 3, agrandir les locaux communs et les caves ;
- Prévoir l'extension volumétrique latérale qu'au +01 afin de limiter la rehausse du mur mitoyen, réorganiser les logements de manière à déplacer cuisine et sanitaire en pièce centrale ;
- En façade à rue, respecter les caractéristiques d'origine – rénover la porte d'entrée (bois, partie vitrée, ferronnerie), remplacer les menuiseries extérieures par des profilés en bois mouluré, respecter les divisions, proposer une porte de garage en bois intégrée aux autres menuiseries ;
- Modifier et compléter l'Annexe I (notamment cadres VI, VII et VIII)

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 I – articles 4 & 6 (telles que limitées dans les conditions) et Titre II – articles 10, 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. BREYNE	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	
-------------------------	---------------	--