

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 décembre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. CUMPS
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. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Diviser une maison unifamiliale et réaliser une extension arrière
Adresse	Rue Sébastopol, n°12
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 décembre 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, 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 07 décembre 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 1902) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone générale ;

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 0;

Vu que le bien se situe Rue Sébastopol au n° 12, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 2 Section A – n° 534 C 10 et est répertorié en tant que immeuble à appartements sans ascenseur appartenant à un seul propriétaire ;

Vu que la demande vise à **diviser une maison unifamiliale et réaliser une extension arrière** ;

Vu que la demande a été introduite le 06/10/2022, que le dossier a été déclaré complet le 10/08/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/09/2023 au 28/09/2023, et qu'aucune réaction, réclamation n'a été introduite ayant pour motifs principaux ;

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 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 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 décembre 2023

- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – division d'immeubles existants

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 8904 (PU 9404) – Construire une maison – permis octroyé le 23/05/1902
- n° 14631 (PU 14407) – Construire un atelier – permis octroyé le 21/08/1917
- n° 46147 BIS (PU 38446) – Transformer le sous-sol – permis octroyé le 24/02/1981

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une annexe au +1 (construit entre 2016 et 2017), pour la réalisation partielle du dernier permis octroyé en 1981 (modification de la façade sans la réalisation du garage, ni du vestibule avec wc dans la cour), pour modification de la toiture date depuis la première demande de permis d'urbanisme en 1902 ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'un bâtiment principale à front de rue composé d'une maison unifamiliale avec un atelier situé dans un bâtiment en fond de parcelle ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- Bâtiment à front de rue
 - -01 Cuisine + Citerne
 - 00 Salon + Salle à manger + Wc + Cour
 - +01 2 Chambres
 - Combles 2 Mansardes + Grenier
- Bâtiment arrière
 - 00 Atelier
 - +01 Atelier

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unité de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (Archives + Compteur+ Liste de habitants) ;

Vu la mise en demeure (I 2017/2115-PU/LI-JDT), dressé en date du 05/03/2018, il a été constaté l'ajout d'un logement supplémentaire dans le bâtiment arrière sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ;

Vu la mise en demeure (I 2017/2114-PU/TR-JDT), dressé en date du 28/07/2017, il a été constaté le changement des châssis en façade avant sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité le volume arrière situé au +1
- Remettre en pristin état les châssis en façade avant
- Ajouter un logement supplémentaire situé dans le bâtiment principal

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 décembre 2023

- Bâtiment à front de rue
 - -01 2 Caves + Local poubelle + Local Vélo + Local compteur
 - 00 Logement 01 – 1 Chambre + Jardin + Cour
 - +01 Logement 02 – 3 Chambres + Balcon
 - Combles Logement 02 – 3 Chambres
- Bâtiment arrière
 - 00 Atelier
 - +01 Atelier
 - +02 Atelier

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 que la densité du bâti est augmentée ce qui occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie l'ensoleillement sur les voisins directs ; qu'un vis-à-vis important est créé entre le bâtiment principale et celui en fond de parcelle (environs 3m);

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle est presque entièrement imperméabilisée ; qu'en situation de droit une citerne d'eau est présente mais n'est plus dessinée en situation projetée ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle 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 la construction dépasse les profils des immeubles voisins

Considérant que l'annexe au +1 dépasse le profil le plus profond de 3,20m et le moins profonde de 4,32m, ainsi le le plus haut de 2,40m et le moins haut de 5,70m ;

Considérant que le volume s'inscrit dans un bâti déjà dense ; qu'il est complètement en deçà des limites autorisées ; que des augmentations volumétriques ne sont pas tolérées en intérieur d'îlot ; que cette rehausse préjudicie la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 16, collecte des eaux pluviales*, en ce que les eaux de ruissellement ne sont pas récoltées ; qu'une citerne d'eau de pluie était installée en situation de droit, qu'elle n'est plus dessinée en situation projetée ; qu'il y a lieu de la rétablir ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que la chambre 3 ne présente pas les superficies minimales obligatoires de 9m² ; que celle-ci ne faisant que 6,90m² ne peut être considérée comme une chambre ;

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 séparé de la pièce de vie par un sas et donne directement sur le séjour ; qu'il y a lieu d'aménager un sas entre la toilette et les pièces habitables ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que la chambre du rez-de-chaussée et les chambre au +2 n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème}

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 décembre 2023

de la superficie plancher ; qu'il s'agit de baies en façade à rue et que l'uniformité des baies est à maintenir

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 proximité du bâtiment principale et celui en fond de parcelle
- L'accès au logement se fait directement dans l'espace séjour ;
- dimensions étriquées de la cour à ciel ouvert
- les superficies des pièces de vie (séjour de m²) ne sont pas adaptées au nombre de chambres et au nombre d'occupants
- pour un grand logement de 3 chambres, les sanitaires sont sommaires et très restreints – 1 petite sdd avec wc
- création d'une entité de 3 chambres alors que la configuration et les surfaces utiles ne permettent qu'un logement de 2 chambres

Considérant que la création de nouveaux volumes fermés doit permettre d'améliorer l'habitabilité des logements existants ; qu'il y a lieu de tendre au respect des normes d'habitabilité du RRU ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de 2 à 3 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité (pour les logements) et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 3 entités ; 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 la subdivision d'une maison unifamiliale en plusieurs unités de logements 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 car la superficie habitable est inférieure à 200m² ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- Maintenir au moins 1 grand logement de plusieurs chambres (minimum 3), qui a la jouissance privative de l'espace extérieur au rez-de-chaussée (si le bien en offre la possibilité);

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 décembre 2023

- Les normes d'habitabilité (Titre II du RRU) sont respectées pour toutes les entités de logement;
- L'accès aux logements est distinct des autres affectations (commerce, atelier, bureau, ...);

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 la rehausse de la toiture en toit plat (date de la construction), pour le changement du soupirail ; que la construction est homogène avec le caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant est respectée ;

Considérant qu'à contrario, le matériaux du soupirail n'est pas précisé ; qu'il y a lieu qu'i soit en bois et cintré comme pour l'ensemble de la façade ;

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 ;

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.2021.1135/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 13/09/2023 ;

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 07 décembre 2023

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M. CUMPS	
-----------	----------	--

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 décembre 2023

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. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	