

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

PV09	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Régulariser le logement du 1er étage
Adresse	Rue de Birmingham, n°305
PRAS	Zone de forte mixité + Espace structurant

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 :

L'architecte a été entendu.

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

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone de forte mixité le long d'un espace structurant 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, 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 + 3 ;

Vu que le bien se situe Rue Birmingham au n° 305, bâtiment en fond de parcelle R+01+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 2 Section A – n° 519G6 et est répertorié en tant que bâtiment industriel, artisanat – petites entreprises – industries ;

Vu que la demande vise à **régulariser le logement du 1er étage** ;

Vu que la demande a été introduite le 10/01/2023, que le dossier a été déclaré complet le 31/08/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/11/2023 au 30/11/2023, et qu'aucune réaction n'a été introduite pour motifs principaux

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 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture
 - dérogation au Titre I du RRU article 12 – aménagement des zones de cours et jardins

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 42438 (PU 34693) – Modification de l'entrée – permis octroyé le 30/04/1965 (porte à front de rue, parcelle cadastral situé à front de rue)
- n° 43808 – Transformation d'une atelier de carrosserie et d'une maison d'habitation – permis octroyé le 30/04/2002
- n° 51940 - Régulariser le changement d'affectation d'un showroom de vente de véhicules en un atelier de montage/démontage de pneus – demande de permis en cours (incomplet suite CC, parcelle cadastral situé à front de rue)
- n° 52746 – Régulariser un bien existant (création de 6 logements), (demande en cours stade incomplet, projet à cheval sur la parcelle avant et arrière)

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

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la création d'un escalier de secours (2000 et 2004 à cheval sur deux parcelle), création d'un deuxième escalier pour donner accès à la toiture (entre 2009 et 2012), pour le changement de la porte de garage à front de rue (entre 2009 et 2012, autre parcelle), pour l'aménagement d'un logement au +1 (depuis au moins 2019), pour la non réalisation des lanterneaux en toiture et la suppression des places de stationnements 5, 6 pour un jardin ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'un atelier de carrosserie ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- 00 Atelier de carrosserie + Réception + Bureau
- +01 Stock + Réfectoire + Vestiaire (douche + wc)

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 0 (cadastre actualisé en 2009, archive) ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2019/2766-PU/LI-JDT), dressé en date du 19/02/2019, il a été constaté la création d'un logement au-dessus de l'atelier de carrosserie en place d'un local stock et de locaux de service sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Régulariser le logement au +1
- Création d'un escalier reliant la cour de la toiture plate pour accéder au logement
- Suppression d'un escalier intérieur reliant l'atelier au rez-de-chaussée

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

- 00 Atelier de carrosserie + Réception + Bureau
- +01 Logement 01 – Appartement 2 Chambres + Terrasse

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 maintenue (parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur) ; que les zone de verdure prévue dans le permis 43808 n'ont jamais été mise en œuvre ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant la création d'une entrée logement par un escalier d'issue de secours déjà elle-même en infraction, passant ensuite par une toiture plate utilisée comme entrée mais aussi comme terrasse occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la parcelle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que l'escalier menant à la toiture plate, le

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

passage et la terrasse du +01 ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas envisageable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse de plus de 20,70m le profil arrière du voisin de gauche le plus profond et de 4,32m en hauteur ;

Considérant que la création d'un escalier passant par un toit plat ainsi qu'une terrasse toit dépasse le profil mitoyen le plus élevé ; que le placement d'une garde-corps en treillis métallique n'est pas pérenne ; que l'aménagement de ce passage devrait nécessiter rehausse de mur, solution, par ailleurs, inenvisageable ;

Considérant que le volume de la cage d'escaliers dépasse et impacte le profil de la toiture plate de l'arrière-bâtiment ; que des augmentations volumétriques ne sont pas tolérées en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 9, rez-de-chaussée*, en ce que l'accès distinct pour le logement n'existe pas ; que l'entrée de l'atelier de mécanique sert d'entrée à rue pour le logement ; qu'un chemin d'évacuation est transformé en accès au logement ; que cette configuration n'est pas concevable ;

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 ; celui-ci ne respecte pas l'aménagement octroyé ;

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 avec notamment la suppression du jardin arrière ; qu'aucune surface de pleine terre n'est aménagée ; qu'il y a lieu de retrouver au minimum la proposition du dernier permis ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale* en ce que les logements ne comportent pas d'espace privatif destiné au rangement ; qu'il y a lieu de prévoir une cave suffisamment grande pour répondre aux superficies minimales obligatoires ;

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 ; qu'il est inconcevable qu'aucune pièce d'un nouveau logement ne réponde à l'éclairage naturel minimal ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 13, raccordements*, en ce que les compteurs sont individualisés par logement, l'accès aisé à ces compteurs est permanent ; qu'il y a lieu de localiser le local pour les compteurs électriques et l'emplacement de la ou des chaudières ;

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

- absence de sanitaire et d'espace de repos pour l'activité productive (suppression des vestiaires et réfectoire au +1 sans réaménager le rez-de-chaussée)
- L'accès au logement se fait directement dans l'espace séjour ;
- manquement de l'aménagement de l'atelier
- conflit entre la porte et l'escalier accédant au séjour (pas de palier de transition)
- configuration de la terrasse et de l'escalier extérieur qui ne respecte pas le code civil

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

- accès piétons et carrossable non distincts et spatialement indifférenciés

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités en ajoutant un logement ; 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 1 entités de logement ; qu'il y a lieu de préserver l'espace à l'étage pour l'atelier ;

Considérant que, de manière générale, la réorganisation des espaces intérieurs améliore la répartition spatiale, augmente les surfaces habitables disponibles et améliore l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;

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 transformation d'arrière-bâtiment 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 ne sont pas respectées :

- L'arrière-bâtiment doit présenter une valeur patrimoniale et/ou un intérêt architectural justifiant son maintien ;
- La rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle des qualités de l'intérieur de l'îlot (cf. prescription générale 0.6 du PRAS) ;
- Avant de densifier, vérifier le gabarit à rue – si celui-ci est anormalement bas, privilégier un rehaussement du bâtiment plutôt qu'une réaffectation de l'immeuble arrière en logements ;
- 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 ;
- Les vues ne pouvant porter préjudice aux tiers, le projet respecte le code civil en matière de servitude de vues ;
- L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité et/ou des alternatives de mobilité douce sont proposées ;
- Respecter les normes d'habitabilité pour tous les logements ;
- Respecter l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;
- Préconiser la diminution des hauteurs de mitoyens (en accord avec les propriétaires voisins) ;

Considérant que de manière générale, ce type de configuration – arrière-bâtiment accessoire à un atelier n'étant pas conçu initialement pour un logement – pour être réaffectée requiert souvent de lourdes modifications et de considérables interventions ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2001.0443/5 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 08/09/2023 ;

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

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. MOENECLAËY	