

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 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} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV01	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité un immeuble à appartements (changer l'affectation du local commercial en logement, aménagements intérieurs + créer une extension en façade arrière)
Adresse	Rue des Colombophiles, n°36
PRAS	Zone à prédominance résidentielle

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 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 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 21 décembre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;

Vu que le bien se situe Rue des Colombophiles au n° 36, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 6 Section D – n° 190F8 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité un immeuble à appartements (changer l'affectation du local commercial en logement, aménagements intérieurs + créer une extension en façade arrière) ;

Vu que la demande a été introduite le 18/10/2022, que le dossier a été déclaré complet le 18/09/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/11/2023 au 14/12/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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 1.5.2° 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 12 – aménagement des zones de cours et jardins
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 4 article 20 – boîtes aux lettres
 - dérogation au Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – division d'immeubles existants

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°39618 (PU 33343) – Construire un immeuble – permis octroyé le 22/10/1959
- n°43425 (PU 35706) – Transformation – permis octroyé le 26/04/1968

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 2023

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la fermeture des balcons arrière, pour l'ajout de deux boîtes aux lettres suspendues (entre 2009 et 2013), pour le changement des menuiseries de bois à PVC (en 2003) ;

Vu que la demande en situation de droit se compose de 2 logements et un commerce; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 2 Caves à charbon + 2 Provisions + Atelier
- 00 2 Entrées + Commerce + Garage + Cour (18,85m²)
- +01 Logement 01 – 2 Chambres + Terrasse (1.89m²)
- +02 Logement 02 – 2 Chambres + Terrasse (1.89m²)

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 (RU 2022/14220 + archive + cadastre) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Changer l'affectation d'un commerce en ajoutant un logement au rez-de-chaussée
- Ajouter une annexe arrière
- Mettre en conformité la fermeture des terrasses aux étages
- Mettre en conformité le changement des châssis en PVC
- Changer l'aménagement intérieur

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

- -01 3 Caves + Local compteur + Espace Vélo
- 00 Logement 01 – 1 Chambre + Cour
- +01 Logement 02 – 2 Chambres + Terrasse (1.89m²)
- +02 Logement 03 – 2 Chambres + Terrasse (1.89m²)

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 parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle est fortement imperméabilisée ; qu'en situation de droit une citerne d'eau de pluie existe mais qu'en situation projetée la demande ne fait pas état de la présence de cette citerne d'eau de pluie ; qu'il convient d'envisager de la réhabilitation en vue d'une temporisation et une réutilisation des eaux pluviales ;

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 la parcelle n'a aucune surface de pleine terre ; que la toiture plate sera tout de même végétalisée ; qu'à contrario le revêtement de la nouvelle terrasse n'est pas précisé ; qu'il y a lieu de le rendre le plus perméable possible ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que la demande dépasse le profil arrière voisin le plus profond de 20cm ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 2023

Considérant que l'extension latérale arrière dépasse de 20cm le plus profond mais reste en deçà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que le dépassement est minime et acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que les cuisines du premier et deuxième étage ne présentent pas les superficies minimales obligatoires ; que si les cuisines étaient intégrées à la pièce principale de séjour des deux logements, il n'y aurait pas de dérogation ; qu'il y a lieu d'abaisser le mur de la cuisine afin de ne faire qu'un seul volume ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, WC*, en ce que la pièce où se situe le WC du rez-de-chaussée ne fait que 0,97x0,74m ; qu'il y a lieu de proposer un aménagement plus grand ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que la chambre n'atteint pas le minimum d'1/5^{ème} 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 déroge au *RRU, Titre II, article 16, local à ordures ménagères*, en ce qu'aucun local poubelle commun n'est prévu ; qu'en l'absence d'un espace extérieur par unité de logement, il y a lieu de prévoir un local ventilé permettant le stockage provisoire des ordures ménagères dans des conteneurs de tri sélectif dont le volume correspond aux besoins des habitants et permettant une manutention aisée jusqu'en voirie ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 17, local pour véhicules deux roues et poussettes*, en ce que seulement un espace pour trois vélos est prévu ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ; qu'une place de stationnement en domaine privé est disponible ;

Considérant qu'il y a un local vélo / poussette mais que la surface prévue est trop restreinte et ne respecte pas les prescription du vademécum Vélos de la RBC ; qu'il y a lieu de proposer un local vélo plus grand à raison d'un emplacement vélo par chambre ;

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 déroge au *RRU, Titre II, article 18, local d'entretien*, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ; que vu le nombre de logement, il n'est pas nécessaire d'en prévoir au minimum un ;

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
- Deux logements ne bénéficient d'un espace extérieur privatif ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 2023

- Aménagement sommaire et non amélioré des logements existants
- Cloisonnement des espaces de vie qui ne privilégie pas la transversalité et des espaces ouverts
- Conflit entre la porte d'entrée et l'escalier allant aux étages
- Possibilités inexploitées d'améliorer l'aménagement initial du logement existant

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 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 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 peut être divisée en deux logement car la superficie habitable est inférieure à 275m² (206m²) ; 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) ;
- 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 1.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées par la modification de la vitrine commerciale, par le changement des portes de garage et d'entrée, par la modification des menuiseries en bois pour du PVC, par l'ajout de boîtes aux lettres suspendues ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant est respectée ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ; qu'il convient d'intégrer les boîtes aux lettres dans la porte d'entrée ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 4, article 20 – boîtes aux lettres* ; que les boîtes aux lettres s'intègrent, par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées ; qu'il est encouragé de les intégrer à la porte d'entrée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 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.2023.0804/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 02/10/2023 ;

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 21 décembre 2023

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 2023

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

- Réduire le nombre de logement à deux en proposant un duplex avec rez-de-chaussée respectant le RRU titre II
- Proposer un revêtement de terrasse perméable
- Réfléchir sur l'amélioration énergétique et environnemental de la parcelle (Végétalisation de la toiture plate ou proposition d'un revêtement avec un albédo élevé, réhabiliter la citerne d'eau de pluie et récupération des eaux de pluie...)

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 – article 4 et Titre II – article 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

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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