

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} 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	Changer l'affectation de 2 commerces en logements
Adresse	Rue Otlet, 40
PRAS	Zone mixte

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 :

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

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

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone mixte suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

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 1864) ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural (id. : 36422) – ancien hôtel particulier néoclassique (achevé en 1864) avec ateliers (achevé en 1900) accessibles par un passage carrossable ; rez-de-chaussée complètement transformé en 1986 ;

Vu que le bien se situe Rue Otlet au n° 40, immeuble 3 façades R+02+TV, implanté sur une parcelle cadastrée 5^{ème} Division – Section B – n° 213 t 16 ;

Vu que la demande vise à **changer l'affectation de 2 commerces en logements** ;

Vu que la demande a été introduite le 21/03/2023, que le dossier a été déclaré complet le 14/09/2023 ;

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

- application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire
- application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932

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 est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 3.5.1° 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

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 46171 (PU 39312) – Transformer la façade – permis octroyé le 6/05/1986
- n° 50154 M (PU 49431) – Régulariser un immeuble de rapport (PV 2015/1140) – permis octroyé le 07/11/2017

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

- n° de PU 51433 – Mettre en conformité un immeuble de rapport (projet modificatif du PU49431) – permis octroyé le 20/10/2020

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation du lot 3 (bureau > studio), pour l'aménagement de la zone de retrait latéral en zone de stationnement, pour le placement d'une boîte aux lettres en façade (n° 40 A) ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition (RU 2022/15562), le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 5, répartis du +01 aux combles ; que 2 commerces, 1 bureau et du parking sont localisés au rez-de-chaussée ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'immeuble à appartements divisé en 12 lots qui ont été répartis en 5 logements, 2 commerces, 1 bureau, 4 parkings ;

Considérant que l'objet de la demande ne concerne que le changement d'affectation du rez-de-chaussée ; que les 5 logements des étages ne font pas partie de l'objet de la demande ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage d'aménager, en lieu et place des commerces, deux nouvelles unités de logement sans modification volumétrique – soit 1 studio mono-orienté (+/- 42m²), 1 appartement de 2 chambres (moins de 60m² de superficie habitable) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que les deux nouveaux logements ne disposent d'aucun espace de rangement ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale des locaux habitables (2,20m) n'est pas atteinte pour le wc et/ou la sdd du studio ;

Considérant que la représentation sur plan est incorrecte (suppression de la différence de niveaux) et lacunaire (pente de la volée d'escalier qui empiète sur le logement, hauteurs sous plafond illisibles) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, wc**, en ce que le wc de l'appartement n'est pas séparé de la cuisine par un sas ;

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 que le déficit d'éclairage naturel est criant ; que, notamment, l'arrière du studio est dépourvu de baie qui le prive de lumière naturelle et d'un apport d'air neuf ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux** ; que les dérogations et manquements de l'organisation des espaces intérieurs attestent de défauts manifestes d'habitabilité ; que les deux logements ont une superficie habitable de moins de 60m² ; que l'aménagement est loin d'être qualitatif (sanitaires trop restreints, cuisine aménagée dans un dégagement, ...) ;

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 expresse qu'elle ne mène pas à une densification des parties

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

habitées de l'immeuble ; que la configuration des lieux n'est pas adéquate pour y aménager du logement ;

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 notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- tous les logements sont traversants ;
- une mixité de type de logements est proposée – les unités projetées sont toutes les deux considérées comme des petits logements (inférieurs à 60m²) ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur privatif est prévue ;

Considérant que la configuration du rez-de-chaussée ne permet pas d'atteindre les normes d'habitabilité qui donneraient un minimum de confort et d'hygiène aux logements ;

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 ; qu'il y a lieu toutefois de proposer une alternative adéquate de mobilité douce en prévoyant 1 emplacement vélo par logement ;

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 le bâtiment est identifié à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région, il convient d'être particulièrement attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont projetées ; qu'il convient d'harmoniser le traitement du rez-de-chaussée en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales du reste de la façade ;

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 que la modification des baies en quatre petites baies ne s'intègre pas à la composition néo-classique de la façade – pas d'alignement avec la porte d'entrée, hauteur de baie insuffisante, encadrements absents, ... ; que ces nouvelles menuiseries extérieures sont en PVC blanc ; que le calepinage du revêtement en pierre bleue n'est pas abordé ;

Considérant que vu le dossier modificatif du permis 51433, octroyé le 20/10/2020, et les plans version III de la situation projetée :

« ... que toutes les fenêtres des étages +01 et +02, en façades avant et latérale et qui

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

présentent un encadrement, sont en bois peint en blanc avec profil mouluré ; que les devantures commerciales sont en aluminium noir afin de s'harmoniser avec les caractéristiques esthétiques de la porte d'entrée ; que les garde-corps existants sont conservés – ferronnerie ancienne ouvragée avec lisse en bois ; que la représentation a été rectifiée et la légende des matériaux adaptée » ;

Considérant que dans la présente demande, la représentation de la façade comme la légende des matériaux sont erronées ; qu'elles ne reflètent pas les caractéristiques de la version définitive du projet, qui ont été autorisées par le permis ;

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 21 décembre 2023

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M. KESTEMONT	
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	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	