

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 février 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} MESSU

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

PV04	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale
Adresse	Rue Frans Hals, 150
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 février 2024

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique a fait l'objet d'une réclamation sans 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 8 février 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

Vu que le bien se situe Rue Frans Hals au n° 150, maison mitoyenne R+01+TM, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8, Section H – n° 744 M ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale** ;

Vu que la demande a été introduite le 13/03/2023, que le dossier a été déclaré complet le 03/11/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/01/2024 au 30/01/2024, et qu'une réclamation a été introduites ayant les motifs suivants :

- la division de la maison unifamiliale en deux unités de logement ne se prête pas en ce qu'elle a été construite pour accueillir une seule famille comme la plupart des constructions voisine ;
- Les logements proposés ne répondent pas aux normes d'habitabilité requises par le RRU ;
- Pas de réel espace de vie traversant au rez-de-chaussée à cause du fait que le volet est constamment fermé (pas de contact avec la rue) ;
- Le questionnement sur la nécessité de construire des murets en blocs béton aussi haut si ce n'est pour y apposer une pergola ou étendre l'annexe dans un futur proche

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 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l' article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants
- 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 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 344695 (PU F28092) – construire une maison (lot 2154) – permis octroyé le 20/03/1951

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 février 2024

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'extension en zone de cour et jardin et la création d'une terrasse au rez-de-chaussée, pour l'aménagement des combles, pour la division de la maison en 2 logement et pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU2022/13960), l'immeuble comprend des travaux de transformation qui ont été effectués de manière illicite – création d'une extension en façade arrière, aménagement des combles et logement illégal ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (RU2022/13960) ;

les plans de la maison unifamiliale ne sont plus à jour en ce qui concerne l'extension arrière, le nombre de logements autorisés, l'aspect architectural de la façade à rue (matériaux des menuiseries) et l'aménagement des lieux ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'une maison unifamiliale qui comporte 1 logement ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les travaux réalisés sans permis postérieurement au 1/01/2000 ; que les photographies aériennes de BruGis montrent l'existence d'une annexe arrière au rez-de-chaussée entre 2004 et 2009 ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'une maison unifamiliale avec jardin à l'arrière ; qu'en situation existante de fait, la maison est divisée pour en faire 2 unités ;

Considérant que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 une cave et le local compteur
- +00 appartement 2 chambres : hall d'entrée commun, salon (12.6m²), wc, cuisine/salle à manger (29.7m²), terrasses et jardin
- +01 chambre1 (11m²), chambre2 (11.5m²), bureau (8m²) et SDB+wc
- Combles studio

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces de pleine terre sont diminuées ;

Considérant que l'extension en zone de cour et jardin a nécessité une rehausse des murs mitoyens ; qu'une terrasse imperméable de 21.4m² revêtu de carrelage (revêtement intérieur, conférer reportage photographique) est aménagée dans le prolongement de l'annexe et séparée du jardin par un mur en parpaing d'une hauteur d'1m ; que ce type d'aménagement est inenvisageable ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; 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, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que les profils des maisons voisines sont dépassés ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 février 2024

Considérant que l'extension arrière est au-delà de la profondeur autorisée ; que le profil voisin de droite le plus profond est dépassé d'1.55m ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce 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 partielle du jardin arrière ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (salon du duplex à 12.6m², chambre 1 et 2 du duplex à 11m² et 11.5m², séjour/cuisine du duplex à 18.32m²) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, wc*, en ce que le wc du duplex aménagé au +00 n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et qu'il donne directement sur la salle à manger et la cuisine ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 9, cuisine*, en ce que la cuisine n'est pas équipée de point d'eau (évier) et d'appareil de cuisson ;

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 (chambre 2 du duplex au +01, séjour du studio dans les combles) ;

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

- Aménagement succinct et peu adapté aux demandes de confort actuelles ;
- Cloisonnement des espaces de vie (salon du duplex) qui ne privilégie pas la transversalité et le lien avec la cour ;
- Cloisonnement des espaces de vie et pièces différenciées, contraires à l'aménagement de type studio ;
- Création de 2 entités de 115m² de surface habitable au total alors que la configuration et les surfaces utiles ne permettent qu'une maison unifamiliale ;
- Les superficies des pièces de vie (salon de 12.6m²) ne sont pas adaptées au nombre de chambres et au nombre d'occupants ;

Considérant que le projet divise une maison unifamiliale de plus ou moins 94m² de surface habitable (en situation de droit) pour en faire 2 unités de logement ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que la modification du nombre de logements mène à une densification des parties habitées de la maison qui n'a que +/- 115m² de superficie habitable en situation projetée ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense, limiter à une unité de logement unifamiliale comme en situation de droit ;

Considérant que l'*article 126 §11 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 une maison existante à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de la maison ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 février 2024

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 :

- une maison ayant une superficie habitable inférieure à 200m² ne peut être divisée ;
- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- les petits logements inférieurs à 60m² ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable ;
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur privatif est prévue ;
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements

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 toutes les menuiseries en façade avant ont été remplacées sans respect du matériau d'origine ; qu'en situation existante de fait à mettre en conformité, tous les châssis sont en PVC de ton blanc double vitrage ;

Considérant que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales sont respectées ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respectée ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ;

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 – CP.2023.0942/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 12/12/2023 ;

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 8 février 2024

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} MESSU	

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	