

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 février 2024

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

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par ML SOINS INFIRMIER srl,
Objet de la demande	Créer un logement supplémentaire
Adresse	Rue Kinet, n°15
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 février 2024

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 08 février 2024

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 implanté, à l'Atlas Archéologique, dans le périmètre délimitant la zone d'extension du site « Noyau villageois – XI^{ème}-XX^{ème} siècle » ;

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 1925) ;

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 Kinet au n° 15, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 1^{ère} Division – Section A – n° 842 t 3, répertoriée en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **créer un logement supplémentaire** ;

Vu que la demande a été introduite le 28/04/2023, que le dossier a été déclaré complet le 26/10/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/01/2024 au 30/01/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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 particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- 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
 - dérogation au Titre III, Chapitre III, Section 2, article 15 §1 – local vélo/poussette

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 18611 (PU 15388) – Construire une maison – permis octroyé le 25/11/1925
- n° 26080 (PU 19798) – Transformation – permis octroyé le 15/12/1933

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement du châssis au rez-de-chaussée (division, matériau) entre 2013 et 2014 ; pour la fermeture des balcons en

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 février 2024

façade arrière et le matériau de toute les menuiseries en façade avant (date indéfinie) ; pour l'ajout d'un auvent en façade arrière entre 2009 et 2012 ;

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

- -01 3 caves
- +00 Vestibule + Chambre + Salle à manger + Cuisine + Laverie + Cour +
 Wc
- +01 2 pièces + Terrasse avec wc
- +02 2 pièces + Terrasse avec wc
- Combles 3 Mansardes

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 2022/15903 + Liste des habitants en 1993) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité la fermeture des terrasses arrière
- Mettre en conformité l'augmentation du nombre de logements (de 2 à 3)
- Mettre en conformité le changement de châssis en façade à rue
- Ajouter un volume dans la cour au rez-de-chaussée
- Supprimer l'auvent en façade arrière

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

- -01 3 caves + Compteurs + Local vélo
- +00 Vestibule + Logement 01 – Appartement de 1 chambre + Cour
- +01 Logement 02 – Appartement de 1 chambre + Balcon
- +02/combles Logement 03 – Duplex de 2 chambres

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 n'est pas améliorée – les surfaces de pleine terre sont inexistantes sur la parcelle ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible à moyen ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune temporisation et réutilisation des eaux pluviales n'est envisagée ; que les toits plats des extensions ne sont pas végétalisés ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 février 2024

Considérant que le projet augmente le bâti existant dans la zone de cour ; que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; qu'aucune surface de pleine terre n'est aménagée pour requalifier la zone ;

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 – séjour du logement 01 (12,87m² au lieu de 20m²), cuisine du logement 02 (6,32m² au lieu de 8m²), séjour du logement 02 (13,20m² au lieu de 20m²) ;

Considérant qu'il convient d'améliorer l'habitabilité des logements existants en situation de droit avant d'envisager l'ajout d'un logement supplémentaire ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 7, salle de douche/bain**, en ce que tout logement présente au minimum une salle de douche ou de bain ; que le logement au +01 n'en dispose pas ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, wc**, en ce que la pièce où se situe le wc n'atteint pas les dimensions minimales (soit 0,80m x 1,20m) ; que la dérogation ne se motive pas et n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que toutes les pièces habitables du logement 02 et du logement 03 (au +02) n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; qu'en façade avant, le maintien de l'uniformité des baies est à privilégier ; qu'à contrario, une amélioration peut être proposée en façade arrière ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 12, ventilation**, en ce que la ventilation des locaux sanitaires n'est pas mentionnée sur les documents graphiques ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 13, raccordements**, en ce qu'il y a lieu de localiser le local compteurs, l'emplacement de la ou des chaudières ;

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 doit être aménagé ;

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 de rangement disponibles au sous-sol (caves) ; manquement de locaux communs tels que local poubelles, local vélos/poussettes, local entretien ;
- Le logement 03 ne bénéficie pas d'un espace extérieur privatif ;
- L'accès aux logements donne directement dans un espace de vie (sans hall) ;
- Aménagement succinct et peu adapté aux demandes de confort actuelles ;
- Aucune optimisation spatiale du logement 01 – passage par la cour extérieure pour pouvoir accéder à la cuisine et à la sdb/wc ;
- Possibilités inexploitées d'améliorer l'aménagement initial des logements existants ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 février 2024

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités 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 logements ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense, limité à maximum 2 unités de logement ;

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 expresse 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 ne peut prétendre à l'ajout d'un logement supplémentaire ; 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 ;
- L'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;
- Une mixité de type de logements est proposée afin de garantir une offre diversifiée de logements (adaptée aux familles nombreuses) ;
- Les petits logements inférieurs à 60m² ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable
- La possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue

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 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 ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées par du PVC blanc ; que les divisions du châssis au rez-de-chaussée ne sont pas respectées ; que la porte en bois d'origine doit être maintenue et au besoin rénovée ; que la composition d'ensemble de la façade en est affectée ;

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 doivent s'intégrer 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 y a lieu de supprimer les boîtes aux lettres placées en saillie et de les intégrer (maximum 2) au panneau de la porte d'entrée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 février 2024

Considérant que le cadre VI de la demande n'est pas correctement complété – le nombre total de logement à renseigner en situation existante de droit est de 2 ;

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 08 février 2024

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Échevin	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	