

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 avril 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} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par MCA PROPERTIES
Objet de la demande	Changer l'affectation du rez-de-chaussée en bureau ; mettre en conformité : la fermeture de la cour au rez-de-chaussée, 2 chiens assis en façade avant et conserver la division de l'immeuble en 4 logements ; étendre les logements du 2^{ème} étage pour créer des duplex
Adresse	Rue Chopin, 20
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 avril 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 25 avril 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 Chopin au n° 20, immeuble d'angle mitoyen R+02+TV, implanté sur une parcelle de 119m², cadastrée 8^{ème} Division – Section H – n° 605 d 3 ;

Vu que la demande vise à **changer l'affectation du rez-de-chaussée en bureau ; mettre en conformité : la fermeture de la cour au rez-de-chaussée, 2 chiens assis en façade avant et conserver la division de l'immeuble en 4 logements ; étendre les logements du 2^{ème} étage pour créer des duplex ;**

Vu que la demande a été introduite le 29/08/2023, que le dossier a été déclaré complet le 25/01/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 4/04/2024 au 18/04/2024, 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 générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- 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 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne
 - dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 39711 (PU 33444) – construire une maison – permis octroyé le 10/11/1959

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement d'un logement au rez-de-chaussée, pour la couverture de la cour, pour l'aménagement des combles (2 studios), pour la création de lucarnes, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/11540), l'immeuble comprend au total 4 unités de logement – soit au +00, un commerce et du parking, deux étages avec chacun 2 appartements, et des combles non aménagés ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 avril 2024

Considérant qu'en situation existante de fait, le commerce du rez-de-chaussée a été aménagé en logement, la cour arrière a été fermée pour créer un espace sanitaire, les combles ont été aménagés en deux studios ;

Considérant que la demande vise à supprimer les trois logements supplémentaires, à retrouver le nombre initial de logement en augmentant l'habitabilité des logements existants ;

Considérant que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 caves privatives (4), local compteurs, chaufferie, local vélos
- +00 bureau de +/- 65m², avec sanitaires et garage (1 emplacement) côté rue Chopin
entrée distincte et hall commun des logements
- +01 App. 01 et 02 – 2 appartements de 1 chambre avec balcon arrière
- +02/combles App. 03 – 1 duplex de 2 chambres côté rue Chopin : cuisine ouverte sur séjour, sdb, wc, buanderie, sdd, balcon arrière, escalier commun privatisé, 2 chambres sous versant
App. 04 – 1 duplex de 2 chambres côté rue Louis van Beethoven : cuisine ouverte sur séjour, nouvel escalier vers combles, sdb, wc, buanderie avec coin douche, balcon arrière, 2 chambres sous versant

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 ;

Considérant que les modifications n'ont pas occasionner de nuisances en intérieur d'îlot et ne préjudicient pas le voisinage ;

Considérant que la parcelle d'angle est enclavée par le bâti voisin immédiat ; que la cour initiale de 8,85m² n'offrirait pas à cette parcelle d'espace extérieur qualitatif ; que la couverture de la courette n'est pas préjudiciable aux constructions voisines ; qu'elle n'a nécessité aucune rehausse de mitoyens ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 et 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la construction voisine la moins profonde est dépassée de plus de 3,00m ;

Considérant que la profondeur de la cour, le long de la mitoyenneté de gauche, est de 3,15m ; que ce dépassement minime est autorisable et a permis d'aménager des sanitaires ; que, par ailleurs, la hauteur existante des mitoyens est de 4,00m côté rue Chopin et s'élève sur 3 niveaux côté rue van Beethoven ;

Considérant que la demande ne déroge pas au **RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture**, en ce que les deux lucarnes sont déjà existantes en 1977 et sont conformes à la réglementation de l'époque ;

Considérant que la demande ne déroge pas au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que cette parcelle d'angle n'a jamais eu d'espace extérieur de qualité, ni de pleine terre ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 avril 2024

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 de l'App. 04 ;

Considérant qu'un apport supplémentaire de lumière naturelle est envisageable par le placement d'une fenêtre de toit ; que le placement d'une fenêtre de toit pour la chambre 1 du même appartement est aussi à envisager en ce que la superficie nette éclairante atteinte est très proche du minimum requis ; que le placement d'une fenêtre de toit pour chaque chambre permettra aussi d'harmoniser la composition d'ensemble s'articulant autour d'une symétrie axiale ;

Considérant que le projet maintient le nombre initial d'unités de logement de 4 ; qu'il ne densifie pas les parties habitées de l'immeuble ; que le réagencement des deux logements situés au +02 augmente les surfaces habitables disponibles et améliore leur habitabilité ;

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'hormis les portes d'entrée et de garage, toutes les boiseries extérieures ont été remplacées par des menuiseries en PVC blanc ; que le projet envisage de remplacer porte d'entrée et porte de garage en bois par du PVC blanc ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ; que la composition d'ensemble de la façade n'en est pas affectée ;

Considérant qu'il y a lieu de privilégier des boîtes aux lettres intégrées au panneau de la porte d'entrée ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des 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.1995.0979/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 26/02/2024 ;

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 25 avril 2024

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

- **Supprimer la dérogation au Titre II et prévoir une fenêtre de toit supplémentaire de part et d'autre de la lucarne (appart. 04) ;**

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 – articles 4 & 6, sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

Des plans modifiés de la situation projetée (modifications possibles à même les exemplaires déjà introduits) 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

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

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. MOENECLAEY	