

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 juillet 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M. AIAD

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Transformer un local commercial en logement, rénover les caves annexées au logement, construire une annexe côté jardin
Adresse	Rue Van Soust, 120
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 juillet 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 réaction.

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT
CONVOQUEES :**

Le demandeur/architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 juillet 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 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 1927) ;

Vu que le bien se situe Rue Van Soust au n° 120, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle de 150m², cadastrée 2^{ème} Division – Section A – n° 66 p 3 ;

Vu que la demande vise à **transformer un local commercial en logement, rénover les caves annexées au logement, construire une annexe côté jardin** ;

Vu que la demande a été introduite le 9/06/2023, que le dossier a été déclaré complet le 23/05/2024 ;

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

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/06/2024 au 29/06/2024, 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

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 19877 (PU 15871) – construire 2 maisons (6,50m & 5,50m) – permis octroyé le 06/05/1927

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le nombre d'unités de logement, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 3 (RU 2021/13830) ; les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne l'aménagement, la répartition spatiale et l'utilisation des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 juillet 2024

Vu les renseignements cadastraux (modification de 2022), le bien a été divisé en 9 lots privatifs – soit, 3 appartements et 6 caves ;

Considérant que l'objet de la demande ne concerne que le rez-de-chaussée et le sous-sol ; qu'en situation existante de fait, le duplex inférieur +00/+01 avec surface commerciale a été divisé lors de la récente vente en deux unités de logements – soit, au +00 un studio avec surface commerciale (et 5 caves), au +01 un appartement (et 1 cave) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage une unité de logement répartie aux -01 et +00 ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 rangement, sdd avec wc/dressing/buanderie
- +00 chambre à rue avec nouvel escalier desservant le -01, cuisine ouverte sur living/coin bureau, salon, terrasse (de 11,11m²), jardin (de 50,14m²)

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 ;

Considérant que la demande ne renseigne pas les équipements techniques d'extraction sanitaire et d'évacuation des gaz brûlés ; que l'impact sur l'environnement immédiat n'a pu être évalué ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant que la demande ne fait plus état de la citerne d'eau de pluie d'origine ; qu'aucune mesure de temporisation et de réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques n'est proposée ;

Considérant que la végétalisation du toit de l'extension n'est pas proposée (moins de 20m² de surface) ; que la perméabilité du revêtement de terrasse n'est pas avérée ; que la descente d'eau pluviale existante, longeant la mitoyenneté gauche, n'est plus évacuée ; qu'il convient de la raccorder et d'envisager une récupération des eaux pluviales à des fins domestiques – par exemple, en prévoyant le placement d'une citerne aérienne au sous-sol ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction dépasse les deux profils des immeubles mitoyens ; que pour les extensions, au-delà de la profondeur autorisée (+ 3,00m), la hauteur de toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse ;

Considérant que le bâti voisin de droite (au n° 122), le plus profond et le plus élevé, est dépassé de 0,65m au droit du débord de la toiture du projet ; que la profondeur de l'extension proprement dite s'aligne sur celle existante en situation de fait, au niveau du 1^{er} étage de l'immeuble voisin ;

Considérant que le bâti voisin de gauche (au n° 118) est dépassé en profondeur de 4,00m ; qu'en situation de droit le n° 120 dépasse le n° 118 de 1,00m ; que le mur mitoyen est rehaussé de 0,05m à maximum 0,85m, sur une profondeur de 3,00m ;

Considérant que cette extension permet de disposer d'une surface utile supplémentaire de 20,30m², d'une profondeur intérieure de 3,28m ;

Considérant que cette rehausse du mur mitoyen préjudicie de manière limitée la parcelle de gauche ; que, toutefois, le projet ne renseigne pas les matériaux de la rehausse, ni les finitions

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 juillet 2024

du revêtement et du couvre-mur ; que ces travaux ne pourront être réalisés que sous réserve des droits des tiers ; ils devront recevoir l'aval du (des) propriétaire(s) voisin(s) concerné(s) ;

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 (chambre à 11,77m²) ; que dans un logement existant, la modification de la superficie des locaux ne peut aboutir à une réduction des superficies prescrites ; que la superficie habitable minimale de la chambre (14m²) est atteinte dès lors que l'escalier n'y est plus implanté ;

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 (living en pièce centrale) ; qu'une des deux coupoles (celle de droite) gagnerait à être déplacée au droit de la façade arrière de manière à combler l'insuffisance de lumière de la pièce centrale ;

Considérant que la demande contrevient à l'**article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- L'escalier interne au logement gagnerait à être déplacé dans la pièce de vie centrale – chambre agrandie répondant au minimum requis (14m²), accès au wc du sous-sol sans passage obligé par la chambre ;
- Positionnement des coupoles peu optimisé ;
- Manquement d'informations techniques – extraction sanitaire et évacuation des gaz brûlés, raccordement de la descente d'eau pluviale ;
- Division en plusieurs lots réalisée sans permis qui compromet l'utilisation du sous-sol pour les deux autres logements de l'immeuble – espace de rangement privatif, local commun (vélos/poussettes) ;

Considérant que la demande déroge 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 qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant que l'immeuble a été vendu à la découpe et divisé en trois lots d'habitation ; que la division des trois unités était déjà officielle au moment de l'achat par le demandeur ; que le projet vise à aménager un logement en duplex aux -01/+00 ; que toute rénovation doit s'accompagner d'une amélioration conséquente de l'habitabilité ; que s'agissant d'un nouveau logement, il y a lieu de répondre au Titre II en proposant une chambre de 14m² et en améliorant l'apport en lumière naturelle de la pièce centrale ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la demande déroge 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, doivent s'harmoniser

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 juillet 2024

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 le projet envisage le remplacement de la vitrine et porte commerciales par un châssis en bois foncé – 3 divisions dont le panneau central est fixe et sans imposte supérieure vitrée ; qu'une allège en pierre bleue est proposée au niveau de l'ancienne porte commerciale ; que le seuil de fenêtre en pierre bleue de la vitrine n'est pas prolongé ;

Considérant qu'il convient de ne pas prolonger le seuil de fenêtre, ou de le remplacer, sur toute la largeur de la baie ; qu'il y a lieu de maintenir le seuil existant tel quel et de prévoir une solution qui ne crée pas de conflit et présente un raccord esthétique avec l'existant – soit, en place de la porte commerciale, une allège fixe panneautée de même aspect que le châssis (en place de l'élément en pierre bleue) surmontée d'un panneau vitré ouvrant ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le revêtement de façade en pierre (bleue) du rez-de-chaussée a été peint ; que le projet propose de le ravalier afin de restaurer l'aspect naturel du parement et des éléments en pierre ;

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, 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 4 juillet 2024

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

- **Améliorer l'habitabilité du logement en proposant une chambre de minimum 14m², en repositionnant l'escalier interne et la coupole de droite ;**
- **Au niveau de la rehausse mitoyenne, proposer les finitions du mur mitoyen impacté (revêtement et couvre-mur) ; soumettre les travaux envisagés à l'aval du(des) propriétaires(s) voisin(s) concerné(s) (au n° 118) ;**
- **Préciser au plan les informations techniques relatives à l'extraction sanitaire et l'évacuation des gaz brûlés ;**
- **En façade à rue, maintenir le seuil existant en pierre bleue ; au niveau de l'ancienne porte du commerce, proposer une allège fixe panneautée de même aspect que le châssis (en place de l'élément projeté en pierre bleue) ;**
- **Raccorder la descente des eaux pluviales et envisager leur récupération à des fins domestiques (citerne aérienne) ;**

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 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

Urbanisme	M. BREYNE	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 juillet 2024

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M. AIAD	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	