

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 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

| | |
|---------------------|---|
| PV02 | Demande de permis d'urbanisme |
| Objet de la demande | Régulariser le PV 2021/3945, réaménager et mettre en conformité des logements au bâtiment côté rue, créer un appartement au +01 et 2 studios au +03, modifier la façade avant/arrière (ajout de 2x2 lucarnes) |
| Adresse | Rue du Broeck, 90 |
| PRAS | Zone d'habitation |

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 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 30 mai 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 1899) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone générale ;

Vu que le bien sis Rue du Broeck au n° 90, se compose d'une maison mitoyenne à front de rue R+02+TV & d'un arrière-bâtiment R+00+TV, implantés respectivement sur les parcelles cadastrées 1^{ère} Division – Section A – n° 459 w 0 (170m²) & n° 469 r 0 (60m²) ; que la parcelle arrière ne fait pas partie de l'objet de la demande ;

Vu que la demande vise à **régulariser le PV 2021/3945, réaménager et mettre en conformité des logements au bâtiment côté rue, créer un appartement au +01 et 2 studios au +03, modifier la façade avant/arrière (ajout de 2x2 lucarnes) ;**

Vu que la demande a été introduite le 18/07/2023, que le dossier a été déclaré complet le 08/02/2024 ;

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 13/05/2024 au 27/05/2024, 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
- 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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

- dérogation à l'article 23, chapitre V du Titre I du RCU – toitures plates
- dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants
- dérogation à l'article 15, chapitre III du Titre III du RCU – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 07972 (PU 08465) – construire une maison – permis octroyé le 29/12/1899
- n° 27515 (PU 19276) – exhaussement de la maison – permis octroyé le 08/10/1935
- n° 27740 (PU 20929) – construire des annexes – (*archive manquante*)
- n° 50452 (PU 48923) – régulariser le changement d'affectation d'un entrepôt en logement (PV 2013/832) – permis octroyé le 25/08/2020 (*limité à l'arrière-bâtiment*)

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la densification et la démultiplication du nombre d'unités de logement, pour l'extension du bâti en zone de cour, pour le changement d'aspect de la façade à rue ; les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu le permis pour l'arrière-bâtiment, sis à la même adresse et implanté sur la parcelle arrière contigüe, cadastrée 1^{ère} Division – Section A – n° 469 r 0 ; la demande avait été déposée le 29/10/2014, le permis octroyé le 25/08/2020 ; le projet visait à régulariser le changement d'affectation d'un entrepôt en logement de 3 chambres, accès via le passage couvert et la cour, escalier extérieur de secours depuis la plateforme de toit ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce avec 2 logements aux étages, implanté sur une parcelle de 170m², présentant une surface bâtie au sol de 147 m² ; qu'à ce jour l'arrière-bâtiment qui appartient au même propriétaire est toujours référencié en tant qu'entrepôt (bâtiment industriel sis sur une parcelle de 60m² présentant une surface bâtie au sol de 55m²) ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2017/3309), le bâtiment à front de rue (2 unités de logement régulières) faisait déjà l'objet de suspicions d'infraction en mars 2013 – couverture de la cour, construction d'une toilette au +00, division des étages en plusieurs logements, modification d'aspect de la façade avant ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2021/3945), dressé en date du 24/09/2021 ; les infractions relevées concernent l'agrandissement de l'extension en zone de cour (travaux entre 1987 et 1996) réduisant cette dernière à une largeur de +/- 2,60m (en place de +/- 6,00m), la division de l'immeuble et la densification du nombre de logements (6 chefs de ménage inscrits au 15/09/2021) ; que selon l'historique des inscriptions à cette adresse, 3 chefs de ménages ont été répertoriés à la date du 1/12/1993 ;

Considérant que l'objet de la demande ne concerne que la parcelle à front de rue ; que le projet vise à maintenir une activité commerciale au +00 (night shop en situation existante de fait), à aménager 5 unités de logement répartis sur 3 niveaux dont 1 sous combles ; que l'aménagement suivant est projeté :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

- -01 caves privatives (5), local compteurs, local vélos/poussettes (5 emplacements vélos / 0 emplacement poussettes), locaux entretien et poubelles
- +00 activité commerciale de +/- 117m², avec zones de stockage (29,10m²) et sanitaire dans l'extension en zone de cour
hall d'entrée commun avec pièce de stockage, accès escalier menant aux étages et au sous-sol, cour de +/- 26m²
- +01 appartement de 3 chambres (de +/- 83,75m²)
cuisine ouverte sur séjour, wc (accessible par terrasse fermée), chambres dont 1 avec sdd
- +02 appartement G de 1 chambre (de +/- 41m²)
cuisine ouverte sur séjour (19m²), chambre (15m²) avec sdd/wc
appartement D de 1 chambre (de +/- 37m²)
cuisine ouverte sur séjour (20,40m²), wc, chambre (10,30m²) avec sdd et terrasse (1,64m²)
- +03 studio G (de +/- 32,40m²)
pièce de vie (26,75m²), sdd, wc
studio D (de +/- 30,75m²)
pièce de vie (26,70m²), sdd/wc

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 ; que la parcelle est entièrement imperméabilisée ;

Considérant que le bâti en zone de cour a été augmenté, limitant celle-ci à un passage de +/- 2,65m pour accéder à l'arrière-bâtiment ; que le logement qui a été aménagé dans l'arrière-bâtiment a été privé d'un espace extérieur pourtant possible ;

Considérant qu'il convient de dédensifier le bâti et d'améliorer la qualité de l'intérieur d'îlot afin de participer à la régénération de la biodiversité locale, de lutter contre les îlots de chaleur et de végétaliser autant que faire se peut ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible à moyenne ; 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 prévue ;

Considérant que l'*article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée*, ne s'applique pas à la demande ; que cette dernière ne peut prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1^{er} janvier 2000 en ce qu'elle ne remplit pas toutes les conditions – les travaux ne sont pas en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés (profondeur/emprise des constructions) ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates* ; que les toitures plates de plus de 20m² sont à aménager en toiture verte ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

Considérant que la toiture plate de près de 60m² n'est pas végétalisée ; qu'entre 2020 et 2021 des travaux de rénovation ont été réalisés (suppression des coupoles, remplacement du revêtement) ; qu'une végétalisation du toit plat aurait pu être proposée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant que l'extension en zone de cour est au-delà de la profondeur autorisée ; que la largeur de celle-ci a été augmentée de 3,40m (de 2,90m à 6,30m) réduisant sa largeur à un passage et privant les parcelles d'un espace extérieur qualitatif ;

Considérant que la demande ne déroge pas au **RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture**, en ce que celles-ci ont été réalisées avant 2000 et que les travaux sont en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés ; l'**article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée** est applicable ;

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 principale de l'appart. du +01, séjour/cuisine des 2 appart. du +02, chambre appart. de droite du +02) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, wc**, en ce que le wc de l'appart. G au +02 n'est pas conforme ; qu'il n'atteint pas la longueur minimale de 1,20m ;

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 (séjour au +01, toutes les pièces habitables du +02, idem sous les combles) ; qu'en façade arrière, contrairement à la façade à rue, les dimensions des baies peuvent être adaptées ; que des fenêtres de toit peuvent être prévues comme apport supplémentaire aux lucarnes existantes ;

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 ; que la subdivision de l'immeuble en plus de 3 entités (dont 2 de logement en situation de droit) n'a jamais été autorisée ni l'aménagement validé ;

Considérant que par ailleurs, 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 ;
- les studios et appartements de 1 chambre (inférieurs à 60m²) représentent maximum 25% de la superficie habitable de l'immeuble ;
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue ;
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

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

- Possibilités inexploitées d'améliorer l'espace extérieur ;
- 4 logements sur les 5 projetés présentent une superficie habitable de moins de 60m² (de 31m² à 41m²) ;
- Aménagement du grand logement au +01 pas qualitatif – pas de sdb accessible aux chambres 2 et 3, fermeture de la terrasse au détriment d'un espace extérieur qui aurait pu être agrandi (en supprimant le wc), superficies utiles disponibles ne permettant que l'aménagement d'un appart. de 2 chambres ;
- 2 appartements de 1 chambre, situés au +02, présentent des superficies plancher de studio ;
- Aménagement succinct et peu adapté aux demandes de confort actuelles ;
- La moitié des terrasses existantes ont été fermées et incluses dans l'espace intérieur (soit 2 sur 4) ;
- Représentation au niveau des volées d'escaliers lacunaire et erronée ;
- De manière générale, positionnement et dimensions des sanitaires inadéquats, offre d'équipements sanitaires insuffisante ;
- Manquement de l'implantation des techniques (comme chaudière) ;
- Local vélo au sous-sol difficilement accessible alors que des possibilités d'implantation au rez-de-chaussée existent ;
- Manquement d'une approche acoustique entre les différentes entités et vis-à-vis de la rue ;
- Représentation lacunaire – en zone de cour, absence de l'escalier de secours extérieur prévu dans le permis octroyé pour l'arrière-bâtiment (PU 48923) ;
- Objet de la demande mal défini –le logement de l'arrière-bâtiment est inclus dans l'annexe I mais pas au plan ;

Considérant que le projet propose 6 entités dans l'immeuble à front de rue dont 5 unités de logement qui sont toutes dérogoires ; que les manquements et dérogations attestent d'une occupation trop importante de l'immeuble et d'une exploitation excessive de la parcelle ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir un tel nombre d'entités ; que la modification du nombre de logements mène à une densification des parties habitées de la parcelle ; que 4 logements sur 5 présentent des superficies trop restreintes ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense – en libérant des espaces extérieurs qualitatifs, en réduisant le nombre de logements, en proposant des sanitaires adéquats, en supprimant les dérogations au Titre II du RRU ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à l'agencement de 3 unités de logement et plus, un local doit être prévu et présenté un accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ;

Considérant que le projet envisage un local avec 5 emplacements vélos ; qu'en outre il n'y a pas de place pour un rangement de poussettes ; que l'accès au local en sous-sol n'est ni aisé ni direct ; qu'il convient d'aménager un rangement vélos adéquat (avec un dispositif d'accrochage) au rez-de-chaussée, de supprimer le stockage du passage couvert servant de hall d'entrée commun, de maintenir un passage suffisant libre de tout obstacle ;

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 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 les 2 portes à rue ont été remplacées ; que les châssis du rez-de-chaussée ne sont pas unifiés (divisions différentes, hauteur d'imposte abaissée, caissons de volet ne figurant pas sur les plans, ...) ; qu'au rez-de-chaussée, le soubassement en pierre bleue a été peint, la couleur du cimentage modifiée, une ancienne enseigne (perpendiculaire à la façade), qui n'est plus liée à l'activité actuelle, a été maintenue ;

Considérant qu'en situation projetée, toutes les menuiseries extérieures sont en bois peint en blanc, hormis la porte à rue des logements en bois peint en marron ; que les menuiseries et grille des soupiraux ne figurent pas sur les plans ; que la légende des matériaux est lacunaire (couleur de corniche, matériau de la DEP, intitulé du n° 12 incorrect) ;

Considérant qu'il convient d'unifier les baies du rez-de-chaussée et de rééquilibrer les proportions – hauteur d'imposte à aligner, nombre de divisions identique, menuiseries des soupiraux et grille éventuelle ; qu'il convient de restaurer l'aspect naturel de la pierre bleue (nettoyée de la peinture) et de le préciser au plan ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone générale, détaillées dans le *Titre VI du RRU* ; qu'à l'analyse des documents introduits (reportage photographique, la demande déroge à l'*article 36, enseigne parallèle à une façade* ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter la présence des enseignes en zone d'habitation ; que les enseignes doivent s'inscrire dans le prolongement des baies liées à l'activité ; qu'il y a lieu de supprimer les enseignes/publicités verticales placées sur les trumeaux, comme celles accolées sur la porte des logements ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

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 30 mai 2024

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 mai 2024

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} HANSON | |
| Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites | M. DESWAEF | |
| Bruxelles Environnement | M. MOENECLAEY | |