

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} DEWACHTER
Urbanisme M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

| | |
|---------------------|--|
| PV13 | Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur AMARA , en sa qualité de propriétaire |
| Objet de la demande | Régulariser le changement d'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en logement, créer une cour intérieure au rez-de-chaussée et modifier la devanture |
| Adresse | Rue Van Lint , 15 |
| PRAS | Zone mixte, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement |

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

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 opposition.

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

Le demandeur a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone mixte et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est implanté dans le périmètre délimitant la zone de protection de la Maison communale d'Anderlecht, monument classé par l'AG2 du 13/04/1995 ;

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 1907) ;

Vu que le bien se situe Rue Van Lint au n° 15, immeuble de rapport mitoyen R+04+TP/TV, implanté sur une parcelle cadastrée Section B – n° 260 v 11 ;

Vu que la demande vise à régulariser le changement d'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en logement, à créer une cour intérieure au rez-de-chaussée et à modifier la devanture ;

Vu que la demande a été introduite le 28/06/2019, que le dossier a été déclaré complet le 11/03/2021 ;

Vu que la demande n'a pas été soumise aux mesures particulières de publicité ; qu'il y a application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement & de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932 ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 8523 (PU 33077) – construire un magasin – permis octroyé le 16/08/1901
- n° 11582 (PU 44622) – construire une maison – permis octroyé le 17/12/1907
- n° 29556 (PU 21355) – transformation – permis octroyé le 16/11/1937
- n° 41292 (PU 33704) – transformation – permis octroyé le 12/02/1963
- n° 11582 (PU 43079) – reconstruire une toiture plate (régularisation) – permis octroyé le 15/06/1999

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial, tout comme de l'arrière-bâtiment, en une unité de logement ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce qui comprend 4 unités de logement (aux étages, à raison d'une unité par niveau) ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2018/2683), dressé en date du 5/12/2018 ; l'infraction relevée concerne le changement de destination d'un café en logement sans permis d'urbanisme ; que le logement créé n'est pas conforme au Titre II du RRU (articles 10, 12 et 13) – absence d'éclairage naturel (chambres), absence de ventilation (extraction) dans les locaux humides, inaccessibilité des caves et des compteurs par les occupants des étages ; que cette nouvelle configuration du rez-de-chaussée a été effectuée après le 15/06/1999 (date d'octroi du dernier permis en vigueur sur le bien - n° PU 43079) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

Considérant que l'objet de la présente demande ne concerne pas les 4 logements de 1 chambre présents aux étages ; que le demandeur est propriétaire de l'ensemble du bâti de la parcelle ;

Considérant qu'en situation de droit, le rez-de-chaussée et l'arrière-bâtiment sont affectés à un commerce ;

Considérant qu'en situation existante de fait, un logement y a été aménagé ; que cette modification serait intervenue entre 2014 et 2017 ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de régulariser la nouvelle unité de logement ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 caves privatives (5), local poubelles, local entretien, emplacement compteurs
- +00 élargissement du hall d'entrée qui empiète sur la pièce à rue du logement accès cave, local vélos/poussettes
- +00 & arrière-bâtiment : création d'un logement de 4 chambres
bâtiment à rue : salon, sàm en pièce centrale, cuisine
volume de connexion : cour de 7,5m², wc, sdd
arrière-bâtiment +00 : chambre avec dressing, escalier d'accès aux étages
arrière-bâtiment +01 : 2 chambres
arrière-bâtiment sous-combles : 1 chambre

Considérant qu'à l'exception de la cour rendue à l'air libre, la densité du bâti est maintenue – la parcelle est construite sur l'entièreté de sa profondeur ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que le changement de destination et de reconversion de l'arrière-bâtiment occasionne des nuisances du fait de la nouvelle utilisation fort différente de la fonction initiale (rangement d'un commerce) ; que la proximité des façades des 2 bâtiments (distances l'une de l'autre de 3,00m) ne préserve pas l'intimité et crée des vis-à-vis gênants entre les unités de logement (cuisine et salle à manger d'une part et chambres de l'autre) ;

Considérant que l'espace extérieur créé – cour de 7,5m² (soit 3,00m x 2,50m) – est inadéquat pour un logement de 4 chambres ; que cette utilisation impacte le fond sonore de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que toutes les pièces habitables du nouveau logement n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ;

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

- dimensions étriquées de la cour à ciel ouvert qui n'apporte qu'une luminosité directe très restreinte et un dégagement visuel vers l'extérieur très limité
- manquement d'un espace extérieur qualitatif
- distance restreinte entre les fronts de bâtisse des 2 immeubles
- absence de sanitaire adéquat pour un logement de 4 chambres – un seul wc et une seule sdd
- déficit de lumière naturelle pour quasi toutes les pièces habitables
- cloisonnement en conflit avec la baie en façade à rue et qui empiète sur la pièce de vie
- dimensions inadaptées du local vélos/poussettes pour 5 unités de logement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

- aménagement sommaire et non amélioré des logements existants – sdd sans lavabo, séjour en pièce centrale
- respect des exigences du SIAMU concernant l' « enclouement » de la cage d'escalier menant au sous-sol à améliorer

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 4 à 5 ; que les manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité, d'une densité trop importante et d'une exploitation excessive de la parcelle ; que le bâti en l'état n'a pas la capacité d'accueillir une unité de logement supplémentaire ;

Considérant qu'il y a *dérogation au RCU, article 14, chapitre III du Titre III* ; 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 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 :

- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot
- le maintien du bâti de l'arrière-bâtiment doit être justifié
- la distance entre l'arrière-bâtiment et le bâtiment à rue est suffisante afin d'assurer ensoleillement et apport de lumière naturelle, ainsi qu'éviter des vis-à-vis gênants
- le logement est conforme au Titre II du RRU – normes d'habitabilité
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements

Considérant que de manière générale, ce type de configuration – arrière-bâtiment accessoire à un commerce n'étant pas conçu initialement pour un logement – pour être réaffectée requiert souvent de lourdes modifications et de considérables interventions ;

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

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

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 *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

Considérant qu'à l'exception de la porte d'entrée en bois brun, toutes les menuiseries extérieures sont en PVC blanc ; que la devanture est remplacée par 2 châssis PVC de 1 et 3 vantaux ; que la composition est décentrée – le meneau de l'ancienne porte d'entrée du commerce étant maintenu ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

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 6 mai 2021

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

| | | |
|-----------|-----------------------------|--|
| Urbanisme | M ^{me} DEWACHTER | |
| Urbanisme | M ^{me} VERSTRAETEN | |

ADMINISTRATION RÉGIONALE

| | | |
|--|------------------------|--|
| Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme | M ^{me} HANSON | |
| Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites | M. LELIEVRE | |