

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} DEVRIENDT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M. BREYNE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

PV09	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mrs ROUSSEAU & VAN WASSENHOVE , propriétaire et titulaire d'un droit réel.
Objet de la demande	Modifier la cage d'escalier pour y mettre un ascenseur PMR, mise en place d'un appartement de fonction au rez et la division du bien pour vente
Adresse	Avenue de Saïo, n°15
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	/
Réf. Communale	51249
Réf. URBAN	01/XFD/1722673

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 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 et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE 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 n'est pas repris dans le périmètre d'un PAD ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone générale ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé zone générale ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;

Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu que le bien sis avenue de Saïo n°15, immeuble R+02+TP avec arrière bâtiment est implanté sur une parcelle de 776m² cadastrée Division 8, Section H, Parcelle n°655F2 ;

Considérant qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 caves et local compteurs ;
- 00 1 garage, 1 bureau et dépôt/magasin et 1 entrée carrossable ;
- 01 plusieurs bureaux, 1 salle d'attente, 1 showroom, 2 salles de réunion, etc.
- 1.5 Entresol – buanderie, débarras et terrasse couverte ;
- 02 1 appartement 3 chambres avec verrière ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :

- une terrasse avec escalier extérieur a été aménagée au 2^{ème} étage et une seconde terrasse a été aménagée sous celle-ci ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble mixte comprenant une activité productive et un logement ;

Vu que la demande vise à **modifier la cage d'escalier pour y mettre un ascenseur PMR, mise en place d'un appartement de fonction au rez et la division du bien pour vente** ;

Considérant que la création d'un ascenseur a été supprimée de la demande ;

Vu que la demande a été introduite le 20/08/2019, que le dossier a été déclaré complet le 30/08/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/10/2021 au 7/11/2021, et qu'aucune réclamation n'a été introduite pour motifs principaux ;

Vu que la demande a été 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 en zone d'habitation ;
- application de l'article 153§2 du COBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

- 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 / lucarne de toiture ;
- dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé CP.2019.0835/1/APB/ac daté du 25/09/2019 ;

Vu les recommandations communales relatives aux (sub)divisions d'immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 17/07/2018 ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- changer l'affectation d'une partie du rez-de-chaussée (garage, bureau, dépôt) en logement et créer un appartement 1 chambre ;
- mettre en conformité la terrasse du logement au 2^{ème} étage et l'accès à la toiture plate ;
- diviser le bien en 3 lots distincts (1 activité productive et 2 logements indépendants) ;
- transformer la façade avant au rez-de-chaussée (supprimer la porte de garage et créer une fenêtre avec allège ;
- Remplacer les menuiseries extérieures en façade avant ;

Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 2 caves privatives et 1 local compteurs ;
- 00 1 garage avec local de stockage et 1 appartement 1 chambre ;
- 01 1 buanderie, 1 bureau et 1 bureau avec bibliothèque ;
- 1.5 buanderie, débarras et terrasse couverte ;
- 02 1 appartement duplex 3 chambres avec 2 terrasses et 1 escalier extérieur ;

Considérant que la demande renseigne la division du bien en lots en vue d'une vente ; que le demandeur souhaite se séparer de la partie professionnelle et créer un appartement au rez-de-chaussée pour son occupation personnelle (cfr. note explicative) ;

Considérant l'application de **la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots** en ce que la densité du bâti est augmentée par la création d'une terrasse avec escalier extérieur ; que la parcelle est entièrement construite et que ces aménagements ne visent pas à améliorer la qualité végétale, paysagère et esthétique de l'intérieur d'îlot ; que

Considérant que la parcelle est en zone d'aléa d'inondation faible et que la densité de l'occupation du bien sera augmentée par la création d'un logement supplémentaire de nature à générer une augmentation des eaux rejetées dans le réseau d'égouttage ; qu'il y a lieu de veiller à améliorer la gestion des eaux sur la parcelle (toiture végétalisée, citerne d'eau de pluie, etc.) ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que les terrasses et l'escalier d'accès à la toiture plate dépassent la construction voisine de gauche la plus profonde (n°19) ; et dépassent de plus de 3m le profil arrière de la maison voisine de droite la moins profonde (n°13) ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 6 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que les terrasses et l'escalier extérieur dépassent la profondeur de construction autorisable ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

Considérant que la terrasse de 27,4m² s'implante à moins de 2m de la limite mitoyenne de droite et permet une occupation importante ; que, de plus, l'accès à la toiture plate du volume arrière par un escalier extérieur permet d'augmenter considérablement cette occupation ; qu'un tel aménagement est susceptible de générer des nuisances auprès des voisins ; que, de plus, bien qu'une terrasse couverte soit déjà aménagée à l'entresol inférieur, le projet prévoit de mettre en conformité une seconde terrasse sous la terrasse du 2^{ème} ;

Considérant qu'en séance, l'architecte a précisé que l'appartement du 2^{ème} étage est en réalisé un duplex avec l'étage inférieur ; que cet état de fait n'est pas clair dans les documents fournis ; qu'un plan de division produit par un géomètre mentionne un 1^{er} étage Lot « Bureau » ; que la cage d'escalier desservant les 2 niveaux du duplex n'est pas privatisée par rapport au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'actuellement, l'appartement de fonction est occupé par le propriétaire des lieux ; que la division en lots permettra donc aux occupants d'entités distinctes d'occuper les multiples terrasses ainsi que la toiture plate du bâtiment arrière simultanément ; qu'il convient de préserver le voisinage d'une telle source potentielle de désagréments ;

Considérant que l'appartement du 2^{ème} étage bénéficie d'une verrière de +/-40m² ; qu'au niveau inférieur, à l'entresol, une terrasse existe déjà en situation de droit ; que la proposition de maintien des ouvrages supplémentaires est injustifiée et contraire au bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'affectation légale du bâtiment arrière reste inchangée ; que l'entrée carrossable mentionnée comme 'garage' sur les plans permet l'accès au bâtiment arrière ; que cette activité est reliée au 1^{er} étage par un escalier ; que, néanmoins, un accès par l'entrée principale du bien est possible ;

Considérant que dans le cas d'un aménagement en lots séparés, il convient de séparer les circulations de l'activité économique de celles servant aux logements ;

Considérant que, selon les recommandations communales en matière de subdivision d'immeuble, le bien entre dans le cadre d'un logement supplémentaire par la réaffectation en logement d'espaces affectés initialement à d'autres activités (commerce, bureau, atelier, ...) ;

Considérant que les conditions d'habitabilités du logement existant sont satisfaisantes ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 10 du titre II du RRU – Eclaircissement naturel**, en ce que le séjour/cuisine de 44,2m² présente un déficit d'éclaircissement de 5,2m² ;

Considérant que le logement du rez-de-chaussée est mono-orienté ; que la présence d'ateliers en intérieur d'îlot prive la façade arrière du bâtiment à rue de prise de jour ;

Considérant que le logement existant possède 3 chambres et plusieurs pièces 'bureau' à l'étage inférieur ; que l'appartement 1 chambre présente une superficie largement supérieure à 60m² ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transports en commun ; que l'impact de la surdensification sur l'offre en stationnement en voirie n'est pas limité en ce que le bien ne disposera plus d'emplacement de stationnement en domaine privé et qu'un logement supplémentaire est créé ; que la demande déroge à **l'article 6 du Titre VIII du RRU – Emplacements de stationnement**, en ce que le garage est supprimé ;

Considérant que les alternatives de mobilité douce ne sont pas proposées ; que néanmoins, le sous-sol présente des dimensions permettant l'aménagement d'un local vélos/poussettes ;

Considérant que la banque carrefour des entreprises renseigne l'activité de l'entreprise « GENERAL TRADING » ayant son siège social dans le bâtiment comme du commerce de gros non-spécialisé ; que les aménagements renseignés dans le bâtiment arrière correspondent au permis d'urbanisme n°42033 de 1999 ; qu'il convient de confirmer le type d'activité économique proposée et son implantation dans le bâtiment ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

Considérant l'application de **la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation** ; en ce que le projet prévoit la transformation de la façade avant ; que les modifications apportées s'intègrent au cadre bâti environnant ; qu'il convient, néanmoins, d'uniformiser les menuiseries extérieures en façade avant ;

Considérant qu'en façade avant, le projet prévoit de transformer la porte de garage en fenêtre avec allège de dimensions identiques à celles des fenêtres existantes en respectant l'axe de la travée ; que les menuiseries extérieures en aluminium simple vitrage seront remplacées par de l'aluminium double vitrage de teinte gris anthracite ; que la porte d'entrée sera remplacée par une porte en bois de teinte naturelle ; que le ragréage au niveau de l'ancienne porte de garage sera effectué dans le respect des matériaux qui composent la façade actuelle (briques identiques à l'existant, pierre de France pour encadrement et pierre bleue pour soubassement) ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est favorable sous conditions ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet, en l'état manque de cohérence et de parti pris, qu'il ne s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

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. DUBOIS	