

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

/

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité un logement au rez-de-chaussée
Adresse	Rue Van Soust n°8
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 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 :**

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

DÉCIDE

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

Vu que le bien se situe Rue Van Soust au n° 8, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 4 Section B – n° 23 V 5 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité un logement au rez-de-chaussée ;

Vu que la demande a été introduite le 07/11/2023 et complétée le 25/04/2024 que le dossier a été déclaré complet le 06/06/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/08/2024 au 05/09/2024, 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 – atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – division d'immeubles existants
 - dérogation au Titre III, Chapitre III, Section 2, article 15 §1 – Local vélo/Poussette

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2022.0233/2 daté du 27/06/2024 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 40819 (PU 34685) – construire 2 maisons – permis octroyé le 06/03/1962
- n° 50948 (PU 52197) – mettre en conformité un logement au rez-de-chaussée – permis refusé tacitement en saisine le 30/07/2022

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement d'un logement au rez-de-chaussée de l'immeuble et l'imperméabilisation totale de la zone de cour et jardin entre 1996 et 2004 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

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

- +00 entrée, hall commun, garage, 2 caves, passage commun vers jardin, jardin
- +01 **logement 01** : appartement 2 chambres
- +02 **logement 02** : appartement 2 chambres

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 ;

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

- +00 entrée, hall commun, cave (commune)
logement 03 : 1 chambre avec rangement, SDD avec WC, séjour/cuisine, cour
- +01 **logement 01** : appartement 2 chambres (hors demande)
- +02 **logement 02** : appartement 2 chambres (hors demande)

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Décaisser de 30 cm le niveau de l'ensemble du rez-de-chaussée,
- Réaménager un logement 1 chambre au rez-de-chaussée,
- Rehausser l'allège de la baie du rez-de-chaussée avant en vue de remplacer la porte de garage par un châssis en PVC blanc
- Restaurer de la pleine terre en zone de cour et jardin ;

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- +00 entrée, hall commun
logement 03 : séjour/cuisine, SDD avec WC, 1 chambre, jardin
- +01 **logement 01** : appartement 2 chambres (hors demande)
- +02 **logement 02** : appartement 2 chambres (hors demande)

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que l'aménagement d'un logement supplémentaire au rez-de-chaussée avec accès privatif au jardin peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que la remise en état du jardin qui a été imperméabilisé constitue un retour à la situation de droit et ne participe pas à l'amélioration des qualités végétales et paysagères en intérieur d'îlot ;

Considérant également que l'augmentation du nombre de logements sans modification du volume de la construction mène à une surdensification des parties habitées de l'immeuble ; qu'il y a donc lieu d'être attentif à la gestion des eaux afin de limiter les rejets à l'égout et éviter la surcharge des infrastructures ; que la demande ne fait cependant état d'aucune mesure de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle (végétalisation de toiture, citerne d'eau de pluie etc.) ;

Considérant que l'abaissement du niveau de la dalle pour libérer une hauteur sous plafond conforme à l'article 4 du Titre II du RRU témoigne du caractère inadapté des locaux du rez-

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

de-chaussée à l'usage d'habitation ; que les qualités spatiales des pièces du rez-de-chaussée sont inhérentes à leur fonction de locaux communs et accessoires aux logements ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, espace pour rangement**, en ce que le logement projeté ne comporte pas d'espace privatif destiné au rangement ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que le séjour du rez-de-chaussée dispose d'une surface éclairante de 4.28 m² au lieu des 5.70 m² et n'atteint donc pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; qu'il ne s'agit pas d'une situation héritée de droit ;

Considérant que l'accès commun au jardin en situation de droit garantit aux logements des étages la jouissance d'un espace extérieur ; que la privatisation du jardin par une nouvelle unité de logement n'est pas opportune ; que le nouveau rapport entre la taille des logements et leur accès à un espace extérieur et accessoire constitue une atteinte au confort des logements existants ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, en ce que les transformations ont un impact sur l'ensemble des logements existants par la suppression des locaux privatifs destinés au rangement et stockage ainsi que des locaux communs et accessoires du bâtiment ; que les modifications prévues ne constituent pas une amélioration de la situation actuelle ; qu'elles nuisent à la qualité de vie des habitants des logements existants ainsi qu'à la bonne répartition des fonctions propres à un immeuble à appartements ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre III, article 14 – 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 et offre une diversité de typologie de logements ;

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 le projet ne prévoit aucune place de stationnement en domaine privé ; que l'unique emplacement existant de droit est supprimé ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre III, article 15 §1 – Local vélo/Poussette** ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants doit être aménagé ; qu'aucune alternative de mobilité douce (espace vélos) n'est envisagée malgré l'augmentation du nombre d'unités de logement ;

Considérant que le projet ne répond pas 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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 septembre 2024

- Les conditions d'habitabilité des logements existants, avant modifications, sont satisfaisantes ;
- Une mixité de type de logements est proposée afin de garantir une offre diversifiée de logements (adaptée aux familles nombreuses) ;
- Les studios et appartements 1 chambre (inférieurs à 60m²) représentent maximum 25% de la superficie habitable de l'immeuble ;
- L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité, d'éventuelles alternatives de mobilité douce sont proposées ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 2 à 3 ; que l'habitabilité des logements existants n'est pas améliorée ; que les dérogations et manquements attestent d'une densification des parties habitées de l'immeuble ; que les espaces communs sont inexistantes et les espaces privatifs extérieurs limités ; qu'il convient de revoir l'entièreté du projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;

Considérant qu'il est souhaitable que la zone de jardin soit plantée en vue d'améliorer les qualités esthétiques et végétales en intérieur d'îlot ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que le projet prévoit la suppression de la porte de garage, le montage d'un soubassement en pierre bleue, la rehausse de l'allège, la réduction de la baie et la pose d'un châssis en PVC blanc à 3 vantaux ; que les châssis des étages en bois d'origine ont été remplacés par des châssis en PVC blanc ; que la porte en bois peint en blanc est conservée ; que les largeurs de baies sont harmonisées ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2022.0233/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 27/06/2024 ;

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 12 septembre 2024

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	