

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV14	Demande de permis d'urbanisme introduite par la propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité la création d'un appartement à l'entresol d'un immeuble à appartements
Adresse	Avenue Gounod, 15
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 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 observation et/ou demande à être entendu.

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

La demanderesse et l'architecte ont été entendues.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 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 se situe Avenue Gounod au n° 15, maison mitoyenne de rapport, R-bel-étage+02+TM, implantée sur une parcelle cadastrée 8^{ème} Division – Section H – n° 476 x 2 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la création d'un appartement au demi-sous-sol d'un immeuble à appartements** ;

Vu que la demande a été introduite le 11/10/2023, que le dossier a été déclaré complet le 19/06/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/09/2024 au 19/09/2024, 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 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 à l' article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 20595 (PU 16139) – construire une maison – permis octroyé le 03/02/1928
- n° 27261 (PU 20512) – construire des annexes – permis octroyé le 16/07/1935

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement de destination du demi-sous-sol, pour l'aménagement d'une unité de logement supplémentaire, pour la modification de la cour basse et la suppression de l'escalier extérieur du bel-étage, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/15328), l'immeuble comprend une entité commerce/activité productive au sous-sol, 4 unités de logement réparties entre le rez-de-chaussée et le +03 (une par niveau) ; le bien a fait l'objet de suspicions d'infraction pour le changement du sous-sol (rez-de-jardin) en logement ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte 4 unités de logement et présente une surface bâtie au sol de 89m² pour une superficie de parcelle de 173m² ;

Vu le titre de propriété récent du bureau de documentation patrimoniale, le lot 5 au demi-sous-sol est un commerce ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

Vu l'historique des chefs de ménage à cette adresse, 5 chefs de ménage y étaient inscrits entre 1970 et 1990, 4 entre 1990 et 1996 ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les aménagements réalisés au demi-sous-sol sans autorisation ; qu'en situation existante de fait, l'aménagement en logement est effectif depuis au moins 1970 ;

Considérant que l'*article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée*, s'applique à la demande ; que cette dernière peut prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1^{er} janvier 2000 en ce qu'elle remplit les conditions – les travaux liés à l'augmentation de la profondeur du bâti en zone de cour étaient en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés ;

Considérant que le demi-sous-sol en situation de droit se compose de parties privatives – bureau, magasin, atelier, wc extérieur dans la cour basse ; de parties communes – accès extérieur direct, caves à charbon (2), cave à provisions (1), armoire à compteurs ;

Considérant qu'en situation projetée, l'agencement des parties privatives du demi-sous-sol est aménagé en un appartement 1 chambre – 3 pièces en enfilade (chambre, salon, cuisine ouverte sur sàm), sdd, wc, cour basse dallée, accès privatisé au jardin ;

Considérant qu'il y lieu de rectifier les représentations de manière à ce qu'elles soient concordantes entre plan et élévation au niveau de l'escalier extérieur de la cour basse ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclaircissement naturel*, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher (chambre à rue, pièce centrale) ;

Considérant que la dérogation pour la pièce centrale est inhérente à la configuration de trois pièces en enfilade ; que celle pour la chambre en façade à rue est minime et qu'il convient de ne pas impacter les baies existantes ;

Considérant que le projet vise à mettre en conformité un logement traversant avec accès privé au jardin ; que le changement d'utilisation en logement est effectif depuis les années 1970 ; que cet aménagement n'a pas impacté les locaux communs des autres logements ;

Considérant que la demande ne déroge pas au *RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants* ; que les prescriptions urbanistiques du Règlement ne sont pas applicables ;

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

Considérant que les menuiseries extérieures du demi-sous-sol ont été remplacées par porte et châssis en PVC blanc ; que les baies ne sont pas impactées ; que leur représentation au plan est incorrecte ; que d'après le reportage photographique fourni, les châssis ne présentent pas d'imposte supérieure vitrée, la partie vitrée de la porte est maximale (sans panneau opaque) ;

Considérant qu'il convient de corriger les représentations – emplacement de l'escalier extérieur en zone de cour, porte et châssis du logement en façade avant ; de supprimer en façades les informations relatives aux étages qui ne font pas partie de l'objet de la demande (élévations et cadre « modifications » du cartouche) ; d'également adapter le cadre VI de la

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

demande de permis – tous les appartements en situation existante de droit et en situation projetée sont à renseigner comme des appartements 1 ch. ;

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 que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2024.0500/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 02/07/2024 ;

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 26 septembre 2024

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

- Rectifier la représentation des porte et châssis en façade avant ; supprimer des élévations de façade les informations relatives aux étages qui ne font pas partie de l'objet de la demande ;
- Corriger et compléter les informations telles que listées dans le présent avis, adapter le cadre VI de l'Annexe I ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – article 10, est acceptée 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 ^{me} DEWACHTER	
Urbanisme	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	/	