

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 octobre 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. MOENECLAËY

DOSSIER

PV16	Demande de permis d'urbanisme introduite par la propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité la division d'une maison en 2 logements
Adresse	Rue Maurice Albert Raskin, n° 25
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS	« Quartier Scheutveld » modificatif 2 arrêté du 27/04/1956

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 octobre 2024

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique a fait l'objet de deux courriers de réclamation et d'une demande à être entendu.

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

Le fils de la demanderesse et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 octobre 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est inscrit dans le périmètre du PPAS « Quartier Scheutveld » – Modificatif 2 – arrêté de l'exécutif du 27/04/1956 ;

Vu que le bien se situe Rue Maurice Albert Raskin au n° 25, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 2^{ème} Division, Section A – n° 114 R & n°114P ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en 2 logements** ;

Vu que la demande a été introduite le 29/09/2023, que le dossier a été déclaré complet le 02/07/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/10/2024 au 17/10/2024, et que les deux réclamations introduites ont été motivées par le manquement de la disponibilité des documents de la demande sur la plateforme régionale openpermits.brussels, par un questionnaire quant à la conformité et la qualité de l'habitabilité de la maison unifamiliale qui a été divisée et transformée en 2 unités de logement, quant au report du parking sur le domaine public où l'offre est déjà très limitée ;

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 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
 - dérogation à l' article 10, chapitre III du Titre III du RCU – accès aux compteurs
- 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
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 38779 (PU 30982) – construire une maison – permis octroyé le 22/04/1958
- n° 501498 (PU 49364) – diviser une maison unifamiliale en logements – permis classé sans suite le 12/08/2019

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 octobre 2024

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'utilisation de bureau en logement, pour le changement d'aspect de la façade à rue, pour la division de la maison unifamiliale en 2 logements, pour l'extension de la terrasse au 1^{er} étage ; les plans d'archives ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'une maison sans cave habitable qui comporte 1 logement ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'un bureau et d'un garage au +00, et d'un logement aux étages ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le bureau (activité accessoire) a été aménagé en un logement distinct ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage les actes et travaux suivants :

- mettre en conformité la division de la maison en 2 logements ;
- mettre en conformité le changement d'utilisation du rez-de-chaussée et l'extension de la terrasse arrière, la suppression du garage et l'utilisation de la zone de recul ;
- mettre en conformité le changement d'aspect architectural de la façade à rue ;

que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 caves, buanderie, local compteurs
- +00 appartement de 2 chambres avec terrasse couverte et jardin
- +01 logement de 7 chambres aménagé en triplex
niv. 1 : salon, salle à manger, bureau, wc, réserve, cuisine et terrasse
- +02 niv. 2 : 4 chambres, SDB, wc
- Combles : niv. 3 : 3 chambres, kichenette, SDD, wc

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, n'est pas d'application en ce que la terrasse arrière est dans la profondeur de la construction autorisable et n'a aucun impact sur la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande ne fait plus état de la citerne d'eau de pluie d'origine ; qu'aucune mesure de gestion des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il convient d'y remédier, notamment, en proposant une temporisation et une réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;

Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la terrasse arrière ne dépasse pas les profils des immeubles voisins ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul*, en ce que celui-ci ne respecte pas l'aménagement autorisé – la zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre, elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès, elle ne peut être transformée en espace de

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 octobre 2024

stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage ;

Considérant que le garage ayant été supprimé le maintien de la zone d'accès imperméable ne se justifie plus ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 51, chapitre VII du Titre I – zones de recul* ; que les zones de recul sont destinées à l'aménagement de jardins d'agrément, elles peuvent comporter les accès aux portes d'entrée et de garage, elles ne peuvent être transformées en espace de stationnement ;

Considérant que l'*article 155 §2 du CoBAT* est d'application en ce qu'il y a *dérogation aux prescriptions du PPAS «Scheutveld Extension», article 8 – zones de recul* ; que la zone de recul devra conserver constamment l'affectation de jardinets, à l'exclusion de tout autre usage, elle ne peut être utilisée pour aucune exploitation, qu'il ne peut être rien établi ni déposé dans la zone de recul qui puisse nuire à la visibilité ou à la beauté de la voie publique ;

Considérant que le garage a été aménagé en logement (séjour) en ce que la porte de garage a été transformé en fenêtre par la rehausse de l'allège ; que l'accès au garage totalement imperméabilisé a été maintenu et aménagé en zone de stationnement ; que dans le cadre VIII de l'annexe I (formulaire de demande de permis), 2 places de stationnement non couverts sont demandées ;

Considérant que la date de la suppression de la porte de garage, avant le 1/01/2000, doit être confirmée par une preuve irréfutable ; qu'en séance, il a été évoqué que ces travaux n'étaient pas le fait du demandeur actuel qui est devenu propriétaire en 2014 ;

Considérant qu'en l'absence de cette preuve, l'imperméabilisation de la zone de recul ne peut être maintenue ; qu'il convient de modifier son aménagement en jardinets plantés de pleine terre ; qu'il convient notamment d'adapter les documents administratifs (annexe I, formulaire statistique...) en conséquence, de supprimer le revêtement imperméable de l'accès du garage et de végétaliser, de planter une haie végétale sur toute la largeur de la zone de recul à l'exception de l'accès aux logements ;

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 (2^{ème} chambre du logement au +00 à 8,12m² – indication chambre/bureau sur plan, mais renseigné comme appartement 2 chambres dans l'annexe I) ;

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 (petite chambre et séjour du logement au +00, petite chambre du logement 2 au R+02 au +02) ; qu'il y a lieu d'y remédier ou d'améliorer

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

- peu d'optimisation spatiale – localisation d'une chambre près d'un salon (passage par un salon pour accéder à une chambre), escalier principal privatisé pour accès au sous-sol (une partie du hall commun devenu couloir du logement) ;
- Manquement d'un accès aisé et permanent aux compteurs pour le logement du +00 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 octobre 2024

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement à 2 ; que la modification du nombre de logements mène à une densification des parties habitées de la maison ; que le nouvel aménagement n'améliore pas de manière optimale l'habitabilité de la maison ; qu'il convient de revoir le projet en supprimant les dérogations au Titre II du RRU ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation 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 tous les logements doivent être conformes au Titre II du RRU ;

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 toutes les menuiseries en façades à rue et latérale ont été remplacées sans respect du matériau et de la couleur ; que la porte de garage a été supprimée (remplacée par une fenêtre avec allège maçonnée) ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures sont en PVC blanc ; que les divisions de droit sont respectées ; que les baies ne sont pas impactées ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les 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 – T.2015.0868/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 15/07/2024 ;

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 24 octobre 2024

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

- Respecter le Titre II du RRU ;
- Aménager l'accès du garage en jardinet, planter une haie végétale sur toute la largeur de la zone de recul (à l'exception de l'accès aux logements) ;

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

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. MOENECLAHEY	