

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 février 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
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

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par Ocean Consulting S.R.L.
Objet de la demande	Transformer un immeuble mixte
Adresse	Avenue Eugène Ysaye n°71
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 février 2025

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 ni demande à être entendu.

**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 06 février 2025

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 le bien se situe Avenue Eugène Ysaye au n°71, maison mitoyenne R+03+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n°614C2 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à transformer un immeuble mixte ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 17/01/2025 au 31/01/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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 126§11 du CoBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au RRU, Titre I, article 11 – aménagement des zones de recul

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.1997.1514/11 daté du 11/11/2024 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°25905 (PU F19691) – Construire une maison – permis octroyé le 03/10/1933,
- n°26018 (PU F19763) – Exhausser d'un étage – permis octroyé le 21/11/1933,

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

- -01 garage, caves diverses, chaufferie, dépôt, buanderie
- +00 vestibule, bureau, magasin, accès à la cour
- +01 chambre, cuisine, salle à manger
- +02 3 chambres, SDB, WC séparé
- +03 logement (4 pièces non précisées)

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2023/16703), l'immeuble abrite 2 unités de logement ;

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 ; que la demande ne modifie pas le nombre de logements ; que toutefois les plans d'archives ne sont plus à jour quant à l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 février 2025

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Modifier le relief du sol en vue de créer une terrasse en demi-sous-sol par l'agrandissement d'une cour anglaise existante
- Réaménager les espaces communs en sous-sol
- Aménager une agence de titre service au rez-de-chaussée au lieu d'un magasin avec bureaux
- Réaménager un appartement 1 chambre avec terrasse au 1er étage et un duplex 3 chambres avec balcon aux 2^{ème} et 3^{ème} étages
- Rénover les menuiseries de la façade à rue

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

- -01 garage, local compteurs, chaufferie, local vélos, local poubelles, armoire d'entretien, 2 caves logement, local technique bureau, cantine bureau, terrasse en cour
- +00 hall, bureaux de l'agence de titre-service, sanitaires, accès à la cour
- +01 logement 01 : séjour avec cuisine, SDD, WC séparé, 1 chambre, bureau, terrasse
- +02 logement 02 : hall, salon, WC séparé, cuisine, salle à manger, balcon
- +03 logement 02 : 3 chambres, SDB, SDD, WC séparé, dressing/buanderie

Considérant tout d'abord qu'en séance, le demandeur a déclaré que l'activité projetée au rez-de-chaussée est une agence de titre-service ; que ce type d'activité correspond à un commerce selon le glossaire du PRAS ; qu'il a dès lors lieu de modifier les surfaces projetées dans l'annexe I du projet ; que la note explicative doit également être complétée afin de préciser les modalités d'organisation de l'activité commerciale du rez-de-chaussée (horaires de fonctionnement, estimation du nombre de mouvements de personnes par jour/semaine, impact sur la mobilité dans le quartier etc.) ;

Considérant que la *prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'ilot* est d'application en ce que la densité du bâti est maintenue mais que les surfaces imperméables sont augmentées ; que les toitures plates existantes ne sont pas végétalisées ; que la qualité végétale et paysagère en intérieur d'ilot en est impactée ;

Considérant que le projet prévoit un revêtement en gravier pour la toiture plate du rez-de-chaussée et un revêtement de couleur claire pour la toiture qui sera équipée de panneaux solaires ; qu'afin de compenser l'imperméabilisation, participer à une gestion plus intégrée des eaux pluviales et limiter les effets d'ilots de chaleur urbains, il convient de végétaliser toutes les toitures plates existantes ;

Considérant également que le changement de destination du rez-de-chaussée ainsi que la création de terrasses et balcons à l'arrière du bâtiment peuvent créer des nuisances sonores en intérieur d'ilot et préjudicier le voisinage ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 février 2025

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne* en ce que les auvents au sous-sol et rez-de-chaussée ainsi que le balcon au 2^{ème} étage dépasse le profil arrière voisin le plus profond de respectivement 1,20 et 1,50 m ; que les auvents permettent une légère atténuation des potentielles nuisances sonores des terrasses et que le balcon permet d'offrir un espace extérieur privatif au duplex des étages supérieurs ; que ces dérogations se justifient au vu de la configuration des lieux et sont donc acceptables ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 11 - aménagement des zones de recul* en ce que les surfaces reprises entre l'alignement et la façade de l'immeuble ne peuvent être aménagées qu'en jardinet et plantées, hormis celles destinées à l'entrée de l'immeuble (pédestre et carrossable) ; que le parcage de véhicules y est interdit ; que les plantations reprises sur les plans d'archives sont supprimées ; que l'entièreté de la zone de recul projetée est imperméabilisée ; qu'il convient de proposer un aménagement de la zone de recul plus perméable et végétalisé ;

Considérant de surcroît que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 52 – maintien d'une surface perméable en zone de recul et retrait latéral* ; en ce que la zone de recul est entièrement imperméabilisée ; que seuls les chemins d'accès aux porte d'entrée et de garage peuvent être recouverts de matériaux imperméables ; que les aménagements de la zone de recul doivent être repris sur plan ; que les zones plantées et les revêtements doivent être renseignés ; que les revêtement perméables ou semi-perméables doivent être prioritairement proposés ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel*, en ce que, pour les séjours et chambre à rue des différents étages, les surfaces nettes éclairantes n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher des pièces habitables considérées ; que les déficits d'éclairage sont de 0,4 m² au maximum ; que les dimensions de ces pièces et des baies de fenêtres sont héritées de la construction de l'immeuble ; que s'agissant de baies en façade à rue, leur uniformité est à maintenir ; que la dérogation pour les pièces à rue est donc acceptable ;

Qu'a contrario les plans de la chambre arrière du 3^{ème} étage présentent une légère dérogation d'éclairage ; qu'il convient de proposer des baies de fenêtres arrières offrant un éclairage des chambres arrière conforme au Titre II du RRU ;

Considérant que les aménagements du 3^{ème} étages ne sont pas optimaux ; que l'accès à la salle de bain au 3^{ème} étage se fait uniquement par la chambre arrière ; que les deux autres chambres n'ont qu'un accès à la salle de douche réduite dans le hall ; qu'un espace dressing/buanderie séparé est également présent ; qu'il convient de revoir les aménagements afin d'offrir un accès commun à une salle de bain plus spacieuse et éventuellement proposer une seconde salle de douche d'accès plus limité ;

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

- Les espaces communs en sous-sols sont de dimensions restreintes et/ou potentiellement insuffisantes (caves, vélos etc.),

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 février 2025

- Les sanitaires du commerce du rez-de-chaussée donnent directement sur l'espace de travail du commerce,
- Les accès et circulations entre les différentes fonctions (logements/commerce) et/ou usagers (piétons, vélos, autos) ne sont pas suffisamment différenciés ;

Considérant qu'en séance, le demandeur a déclaré que les logements seraient a priori loués à des personnes extérieures à l'activité commerciale du rez-de-chaussée ; qu'en conséquence il y a lieu de séparer de manière claire les différentes fonctions au sein du bâtiment ; qu'un rez commercial, des étages de logements et un sous-sol commun et/ou partagé peuvent être envisagés ; que toutefois les circulations et accès aux différents locaux en sous-sols doivent être clarifiés ;

Considérant que la possibilité de rassembler tous les espaces liés à l'activité au rez-de-chaussée doit être examinée ; que l'accès « historique » latéral dans l'entrée (double-porte) du rez-de-chaussée a été supprimé ; que sa réouverture permettrait un accès séparé à la fonction commerciale sans passage par la cage d'escalier des logements ; que les aménagements des espaces commerciaux peuvent être revus ; que le nombre de postes de travail peut être réévalué ; qu'idéalement, les sanitaires ne doivent pas donner directement sur les bureaux et/ou salles d'attente ;

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 seule une place de stationnement en domaine privé est disponible ; que le projet prévoit un local pour 6 vélos au sous-sol de l'immeuble ; que celui-ci est uniquement accessible via la rampe carrossable et le passage par la garage pour voiture ; que l'accès n'est donc pas des plus aisé et que cette configuration risque de créer un conflit de passage ;

Considérant également que les utilisateurs de ce local ne sont pas précisés (habitants, travailleurs du commerce, clients ?) ; qu'il est donc difficile d'estimer un nombre d'emplacements vélos nécessaire et adéquat ; que les dimensions et la configuration du local ne permettent un maniement aisé des vélos ; qu'il convient de proposer un local vélo de taille adaptée et d'accès plus direct et aisé ; qu'il peut être proposé des locaux vélos différenciés pour les différents types d'usagers ;

Considérant de manière globale que le projet maintient le nombre d'entités de logement mais que le nouvel aménagement n'améliore pas l'habitabilité des logements existants ; qu'il convient d'étudier la possibilité d'aménager des espaces communs plus spacieux au détriment de la surface allouée à l'activité ; qu'une concentration de la fonction commerciale au rez-de-chaussée permet d'offrir des locaux communs plus spacieux en sous-sols ; que l'accès à la cour anglaise agrandie pourrait être mutualisé en vue d'offrir un espace extérieur et végétalisé aux logements des étages ; que, le cas échéant, les modalités d'utilisation de la zone de cour et jardin doivent être précisés dans la note explicative ;

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 les menuiseries sont remplacées sans respect du coloris d'origine ; que les baies et divisions sont maintenues ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ; que le matériau choisi est durable ; que l'aspect projeté de la façade s'intègre au cadre bâti environnant ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 février 2025

Considérant toutefois que le coloris des menuiseries à rue est modifié de rouge sombre à noir à tous les étages ; que le coloris rouge sombre constitue une teinte historiquement caractéristique pour le style de façade du bien ; qu'il convient dès lors de maintenir le coloris d'origine en vue de conserver l'aspect architectural de la façade de la situation de droit ;

Considérant enfin que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.1997.1514/11 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 11/11/2024 ;

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 06 février 2025

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

- Revoir les accès et les circulations des différentes fonctions
- Proposer un local vélo plus spacieux et d'accès aisé en sous-sol
- Revoir les aménagements des salles de bains et de douches au 3^{ème} étage
- Végétaliser toutes les toitures plates
- Proposer un aménagement de la zone de recul plus perméable et végétalisé
- Maintenir le coloris rouge des menuiseries en bois en façade à rue
- Modifier l'annexe I (affectation projetée, surfaces plancher adaptées etc.)

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au RRU, Titre I – article 4 et Titre II – article 10 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

En application de l'article 191 du CoBAT, les documents modificatifs répondant aux conditions émises devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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