



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 février 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} KARRAS
Urbanisme M^{me} DEVRIENDT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV06	
Objet de la demande	Mettre en conformité la transformation et division d'une maison de maître.
Adresse	Rue Victor Rauter, n°73
PRAS	Zone d'habitation.
PPAS	/
Réf. Communale	51221
Réf. URBAN	01/XFD/1720934



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 février 2021

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet d'aucune réclamation et aucune demande à être entendu.

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune opposition.

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

Les demandeurs et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 février 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, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

Vu que le bien, dont le permis de construire est antérieur à 1932, est inscrit à l'inventaire par défaut du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

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 rue Victor Rauter n°73, maison mitoyenne R+02+TV implantée sur une parcelle de 90m² cadastrée Division 1, Section A, Parcelle n°602V3, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comportant 3 logement(s) ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n° 09451/F9953-PU : 05/06/1903 (PU octroyé) construire une maison ;
- n° 49076-PU : 14/09/2015 (PU refusé) mettre en conformité la division d'une maison de maître ;

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

- 00 Salon, vestibule, salle à manger et remise (écurie) ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que l'annexe a été rehaussée d'un niveau (3^{ème} étage), des logements illégaux ont été créés et les menuiseries extérieures ont été remplacées par du PVC blanc ;

Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2019/2918), il a été constaté que le bien a été divisé malgré le refus de permis d'urbanisme ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme maison unifamiliale ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité la transformation et division d'une maison de maître ;

Vu que la demande a été introduite le 29/07/2019, que le dossier a été déclaré complet le 18/01/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 6/02/2021 au 20/02/2021, et qu'aucune réclamation et/ou opposition n'a été introduite ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 février 2021

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS – modification partielle ou totale d'un logement ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- application de l'article 126§11-2° du COBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme ;
- application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire ;
- 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 ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2015.0243/2/APM/dd daté du 12/11/2019 ;

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 :

- la régularisation de la rehausse de l'annexe au 3^{ème} étage ;
- la création d'un atelier au rez-de-chaussée ;
- l'aménagement de 3 logements ;
- la suppression d'un escalier dans la cour ;
- la mise en conformité de la façade ;

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

- -01 (partiel) 1 cave et 1 local compteurs ;
- -0.5 (partiel) 1 atelier de céramique ;
- 00 Hall, accès logements, local vélos et cour ;
- 01 1 appartement 2 chambres ;
- 02 1 appartement 2 chambres ;
- 03+TV 1 appartement 3 chambres ;
- TV 1 grenier ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 février 2021

Considérant que la situation de droit (1903) du bien mentionne la présence d'une annexe sur 3 niveaux (R+2+TV) ; qu'une rehausse de cette annexe a été réalisée sans permis d'urbanisme avant 1996 ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que la profondeur maximale hors-sol de la construction dépasse les trois-quarts de la profondeur constructible de la parcelle ; que le profil arrière voisin de gauche le plus profond est dépassé et que le profil arrière voisin de droite est dépassé de plus de 3,00m ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6 - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne**, en ce que la rehausse de l'annexe au 3^{ème} étage dépasse le profil voisin de droite le plus haut (annexes comprises) et dépasse de plus de 3,00m le profil voisin de gauche le plus bas ;

Considérant que **la prescription générale 0.12 du PRAS - la modification totale ou partielle de l'utilisation d'un logement**, est d'application en ce que, le projet prévoit la création d'un atelier dans un espace qui se trouve sous le niveau du trottoir (la SD renseigne 80cm sous le niveau du trottoir) ; que la suppression d'une superficie réservée au logement au profit d'un atelier n'est pas autorisée ;

Considérant que **la prescription particulière 2.5. 1° et 2° du PRAS - modification des caractéristiques des constructions et installations**, est d'application en ce que le projet prévoit la création d'un atelier en zone d'habitation ; que le bien est occupé principalement par du logement et qu'une activité de ce type est incompatible avec l'occupation principale du bien ;

Considérant que l'analyse de l'historique des compteurs de Sibelga et de la liste des habitants effectuée en 2015 reconnaît 4 logements ; que néanmoins, le cadastre ne fait état que de 3 logements ; qu'à ce jour, le nombre et l'aménagement des logements ne sont pas reconnus par un permis d'urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit la division d'une maison unifamiliale en 3 logements ; que 2 des logements proposés sont des logements dont la superficie est inférieure à 60m² (plus de la moitié) ; que les logements proposés ne sont pas conformes aux normes minimales d'habitabilité (Titre II du RRU) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale**, en ce que les séjours du 1^{er} et du 2^{ème} étage présentent une superficie de 26m² au lieu de 28m² ; que la chambre principale de ces deux logements présente une superficie inférieure à 14m² ; que néanmoins, la répartition des pièces est d'origine et ne peut être modifiée sans une intervention sur la structure ancienne de la maison ;

Considérant que l'espace sous-comble n'est pas clairement attribué au duplex 3 chambres (nommé 5.1 alors que les pièces du duplex sont nommées 3.X) ; que l'accès à ce local n'est pas renseigné ; que la cave du sous-sol n'est également pas attribuée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel**, en ce que le salon, la chambre et la salle à manger au 3^{ème} étage et la grande chambre du dernier étage présentent un déficit d'éclairage naturel ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 février 2021

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, l'article 13 §1 – raccordements** en ce que tout logement neuf est raccordé aux réseaux de distribution d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de gaz, que chaque local habitable comporte au moins un point lumineux et une prise d'électricité et que les compteurs sont individualisés par logement et d'accès aisé et permanent ; que les plans ne reprennent qu'un seul compteur de gaz et 1 compteur d'électricité dans une cave non attribuée ou désignée comme commune ; que ces équipements nécessaires ne sont pas représentés sur les documents graphiques ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 16 - local à ordures ménagères**, en ce que tout immeuble neuf ou existant à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer les ordures ménagères aisément accessible par les habitants et pouvant être fermé, permettant aisément le déplacement des ordures ménagères vers la voie publique et ayant une capacité suffisante, compte tenu du nombre de logements (2pers/lgt soit 75L de déchets recyclables et 75L de déchets tout-venants soit 4 containers minimum), afin de permettre notamment le stockage sélectif des ordures ménagères ; que ce local présente une capacité insuffisante au regard de l'occupation du bien et de l'encombrement des containers de tri sélectif et de leur manutention ; que l'encombrement de ce local n'est pas représenté sur les documents graphiques ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 17 - local pour véhicules deux roues et poussettes**, en ce que tout immeuble neuf ou existant à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues non motorisés et des voitures d'enfants à disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble ayant des dimensions compatibles avec la fonction prévue, compte tenu du nombre de logements, avec un minimum d'un emplacement par logement (à fixer par l'autorité délivrante compte tenu du bon aménagement des lieux), d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements et indépendant des parking ; qu'il convient de prévoir un local conforme ayant une capacité minimale d'1 vélo par chambre et conforme au Vademecum Vélos ; que l'encombrement de ce local n'est pas renseigné ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 18 – local d'entretien**, en ce que tout immeuble neuf ou existant à logements multiples comporte un local ayant une superficie minimale de 1 m², comportant au moins une prise d'eau et une évacuation à l'égout ; que le point d'eau n'est pas représenté sur les documents graphiques ;

Considérant qu'il convient de localiser l'emplacement de la ou des chaudière(s) ;

Considérant qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible, que néanmoins, la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte satisfaisante en transports en commun et est proche de deux artères commerçantes ; que le projet prévoit un local vélos au rez-de-chaussée aisément accessible depuis l'entrée ; que néanmoins, son encombrement n'est pas renseigné ;

Considérant que le projet prévoit une densification de l'occupation du bien ; que le taux d'imperméabilisation de la parcelle est maximal ; que le bien ne possède pas de système de récupération des eaux pluviales ; que l'impact de la densification de l'occupation sur le réseau d'égouttage n'est pas limité ; qu'il convient de végétaliser la toiture plate de l'annexe ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 février 2021

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 que le projet prévoit la mise en conformité des modifications de façade ; que **l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire** est d'application en ce qu'il convient de veiller au maintien des éléments patrimoniaux ; que les divisions et aspect des menuiseries d'origine n'ont pas été respectés ; que l'aspect de la lucarne a été dénaturé par le remplacement de l'habillage de la lucarne et la suppression des éléments décoratifs ; qu'il convient de rétablir des menuiseries en accord avec l'architecture de la façade (portes, châssis, lucarne, corniche, etc.) et de veiller à limiter le nombre de boîtes aux lettres au strict nécessaire ;

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, 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 25 février 2021

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 février 2021

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

- Rétablir des menuiseries en accord avec l'architecture d'origine de la façade (habillage de lucarne, porte d'entrée en bois travaillé et jour d'imposte, etc.) ;
- Végétaliser la toiture plate de l'annexe ;
- Prévoir un compteur d'électricité par entité et pour l'atelier ;
- Lier l'atelier à un logement ;

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 I – article 4 et 6 et Titre II, article 3, 10, 13, 16, 17, 18 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} KARRAS	
Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} COPPIETERS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	