

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M^{me} DEVRIENDT
Urbanisme M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

PV11	Demande de permis d'urbanisme introduite par SPRL INNIDO , propriétaire.
Objet de la demande	Mettre en conformité un immeuble de rapport.
Adresse	Rue Théodore Beckaert, n°8
PRAS	Zone mixte.
PPAS	/
Réf. Communale	51932
Réf. URBAN	01/XFD/1781360

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

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

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

**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 14 octobre 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Vu que le bien est situé en zone mixte 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 n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone générale ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public le bien est situé en zone générale ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B et C ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois à titre transitoire ; que la construction du bien date d'avant le 1/01/1932 ;

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 Théodore Beckaert n°8, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle de 81m² cadastrée Division 8, Section H, Parcelle n°529S2, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comportant 3 logements ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- N°14157 (14201- PU) – Construire une maison – permis octroyé le 03/04/1914 ;

Vu que les plans d'origine de la construction prévoient :

- -01 Cuisine, laverie et cour basse ;
- 00 Salon, salle à manger, annexe, terrasse et accès vers cour ;
- 01 3 chambres avec terrasse et WC ;
- 02 3 chambres avec terrasse et WC ;
- TV Grenier ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :

- des annexes ont été construites ;
- les terrasses ont été fermées ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/11308), l'immeuble abrite 3 logements ;

Vu la mise en demeure (I 2020/3402), dressé en 2020, il a été constaté qu'une trémie a été percée entre le sous-sol et le rez-de-chaussée, les balcons ont été fermés au 1^{er} et 2^{ème} étage et la citerne a été transformée en volume bâti ;

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

Vu que la demande vise à **mettre en conformité un immeuble de rapport** ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

Vu que la demande a été introduite le 9/08/2021, que le dossier a été déclaré complet le 9/09/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/09/2021 au 9/10/2021, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ayant 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 – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité ;
- application de l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti ;
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé CP.2021.0619/1/APB/vh daté du 12/07/2021 ;

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 :

- mettre en conformité le percement d'une trémie entre le sous-sol et le rez-de-chaussée et l'installation d'un escalier en colimaçon ;
- mettre en conformité la fermeture de la terrasse du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;
- supprimer le volume construit dans la cour en situation de fait et créer un escalier de liaison entre la cour basse et la cour du rez-de-chaussée ;
- mettre en conformité la création d'une buanderie sur la terrasse du 2^{ème} étage ;
- mettre en conformité la division de l'immeuble et l'aménagement des 3 logements ;
- transformer le grenier en surface habitable ;

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

- -01+001 appartement duplex 1 chambre avec cour (basse et haute) et local vélo
- 01 1 studio ;
- 02+TV 1 appartement duplex 1 chambre ;

Considérant que **la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que les modifications apportées à la cour et ses accès dépassent la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle et ne s'accompagnent pas d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il y a, par ailleurs, lieu de prêter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que les modifications apportées dans la cour au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée dépasse la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle ;

Considérant que les transformations apportées aux terrasses s'intègrent dans le volume bâti autorisé ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

Considérant que la liste de habitants confirme la présence de 3 logements dans le bien avant 1993 ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 3 du Titre II du RRU – Superficies minimales**, en ce que la chambre de l'appartement duplex du rez-de-chaussée (Logt 1) présente un déficit de superficie de 36cm ; que néanmoins, celle-ci s'implante dans une pièce existante ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 4 du Titre II du RRU – Hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur sous plafond du bureau en sous-sol est de 2,20m au lieu de 2,50m ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 10 du Titre II du RRU – Eclairage naturel**, en ce que, dans le logement duplex au rez-de-chaussée (Logt 1), le bureau et la chambre présentent un déficit d'éclairage naturel de respectivement 1,27m² et de 52cm ; que, le studio présente un déficit de superficie de 2,88m² ;

Considérant que tous les logements sont traversants ; qu'aucun logement familial de grande taille n'est envisagé ; que néanmoins, cet immeuble présente une façade étroite de 5,25m entre axes mitoyens ; que la parcelle est de taille réduite et ne possède aucun espace extérieur de qualité ; que la typologie du bien est celle d'un immeuble de rapport comprenant des petits logements ;

Considérant que l'annexion du sous-sol à l'appartement du rez-de-chaussée ne s'accompagne pas d'une amélioration substantielle de la qualité du logement ; que le sous-sol est de nature à accueillir des espaces accessoires (buanderie, rangement, etc.) ; que les pièces de vie présentes au rez-de-chaussée sont fortement impactées par la présence d'un escalier existant en colimaçon ;

Considérant que, de surcroît, le bien se situe en zone inondable et que l'aménagement de pièces de vie au sous-sol n'est pas approprié ;

Considérant que la création d'un coin lit en contact avec la cuisine dans le studio n'est pas approprié étant donné qu'un espace à l'écart est disponible en façade avant ; que pour permettre un aménagement plus souple et plus ouvert du studio (canapé lit par exemple), il convient de décroisonner ;

Considérant l'application de **l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti** à titre transitoire ; que la construction du bien est antérieure à 1932 ; qu'il convient de veiller au respect des éléments patrimoniaux ; que la mise en conformité des châssis en PVC blanc ne fait pas partie de l'objet de la demande ; qu'il serait néanmoins pertinent d'envisager leur remplacement par des menuiseries en accord avec la typologie de la façade ;

Considérant l'application de **la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – Modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité** ; que les châssis d'origine ont été remplacés par du PVC blanc ; présentant une différence de forme (cintrage, division apparentes, parties ouvrantes et dormantes) par rapport à la situation conforme et modifie l'aspect architectural du bâtiment ; que la situation est infractionnelle et qu'il convient de veiller à la mise en conformité de la situation ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

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 14 octobre 2021

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	
Urbanisme	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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