

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mai 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

DOSSIER

PV13	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mme KLIMOWICZ , propriétaire/agissant en sa qualité de mandataire
Objet de la demande	Mettre en conformité 2 immeubles à appartements.
Adresse	Rue Odon, n°43
PRAS	Zone d'habitation + ZICHEE
PPAS	/
Réf. Communale	51081
Réf. URBAN	01/XFD/1712120

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mai 2021

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 réclamation.

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

/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mai 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Vu que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement 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 l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;

Vu que le bien, dont le permis de construire est antérieur à 1932, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (n°36416), 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 Odon n°43, maison mitoyenne R+03+TV implantée sur une parcelle de 125m² cadastrée 4ème Division, Section B, Parcelle n°145A16, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 3 logements ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- N° 10820/11342-PU : 23 avril 1906 PU octroyé – Construire une maison avec atelier verrière ;

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

Dans le bâtiment à rue :

- -01 Sous-sol ;
- 00 Salon, salle à manger, cour à ciel ouvert avec 2 WC ;
- 0.5 WC ;
- 01 Inconnue ;
- 1.5 WC ;
- 02 Inconnue ;
- 03 Inconnue ;
- TV Mansarde ;

Dans l'arrière-bâtiment :

- 00+01 Atelier de verrerie ;

Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer du nombre de logements autorisés ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mai 2021

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2017/4735), l'immeuble abrite 3 logements (source : cadastre) ;

Vu qu'aucun PV d'infraction ou mise en demeure n'a été dressé(e) pour ce bien ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble de rapport comportant 3 logements et 1 atelier ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité 2 immeubles à appartements** ;

Vu que la demande a été introduite le 8/05/2019, que le dossier a été déclaré complet le 8/03/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/04/2021 au 25/04/2021, et qu'aucune réclamation et/ou opposition 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 la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;
- application de l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti ;
- 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.2019.0354/1/APM/vh daté du 10/05/2019 ;

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 la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation le 29/04/2021 et que l'avis a été reporté pour fourniture d'un historique des compteurs et une liste des habitants ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- la mise en conformité de 7 logements ;
- la mise en conformité des modifications apportées à la toiture (suppression des lucarnes d'origine dans le versant avant de la toiture et le remplacement de la corniche ;
- la mise en conformité d'une lucarne dans le versant avant de la toiture de l'arrière-bâtiment ;
- la construction d'une lucarne avec terrasse dans le versant arrière de la toiture de l'arrière-bâtiment ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mai 2021

- la mise en conformité des modifications apportées à la façade (remplacement des châssis et mise en peinture des ferronneries de balcon) ;

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

Dans la maison à rue :

- -01 6 caves privatives, 1 local compteurs (eau/gaz) et 6 compteurs électriques dans le dégagement ;
- 00 1 studio avec cour ;
- 01 1 studio avec balcon ;
- 02 1 studio avec balcon ;
- 03 1 studio ;
- TV 1 appartement 1 chambre ;

Dans l'arrière-bâtiment :

- 00 1 studio avec cour ;
- 01+TV 1 appartement 1 chambre avec terrasse ;

Considérant que **la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que l'arrière-bâtiment est implanté au-delà de la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle ; que le projet prévoit le maintien du volume bâti et la transformation de l'atelier en 2 logements ; que le projet ne s'accompagne pas d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot en ce qui concerne ses qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques ;

Considérant que, depuis leur origine, les arrières-bâtiments ne sont pas conçus pour être aménagés en logement ; qu'il est contraire au bon aménagement des lieux de créer des logements en intérieur d'îlot ; que les logements s'implantent préférentiellement du côté de la rue afin de permettre l'aménagement ou le maintien d'intérieurs d'îlot dégagés et verdoyants ;

Considérant que la cour de la maison voisine de gauche a été couverte sans permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4-§1, Profondeur d'une construction mitoyenne – hors-sol**, en ce qu'au niveau du rez-de-chaussée, le projet prévoit l'aménagement d'une cour intérieure dont la profondeur dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine de gauche la plus profonde ; qu'au 3^{ème} étage, le volume WC a été rehaussé sans permis d'urbanisme ; que sa profondeur dépasse celle du profil mitoyen de la construction voisine de gauche la plus profonde ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6-§1, Hauteur de toiture d'une construction mitoyenne**, en ce qu'au 3^{ème} étage, la toiture de la rehausse du volume WC abritant la buanderie dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës de la maison voisine de gauche ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au Code Civil en matière de servitude de vues ; que la terrasse prévue au 2^{ème} étage de l'arrière-bâtiment, d'une largeur d'1,90m, est accessible et donne accès à la toiture du bâtiment voisins par 2 marches d'escalier ; que des vues droites sur l'héritage voisin sont possibles ; que la fenêtre du 4^{ème} étage de l'immeuble à

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mai 2021

rue est agrandie à moins de 60cm de la limite mitoyenne de gauche donnant des vues obliques sur l'héritage voisin de gauche ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement de 5 logements dans l'immeuble à rue qui n'en possède actuellement que 3 selon le cadastre et l'aménagement de 2 logements dans l'arrière-bâtiment affecté initialement à une activité productive ;

Considérant que l'historique des compteurs fournis par Sibelga renseigne la présence de 5 compteurs d'électricité présents avant 1992 ; que 3 d'entre eux sont identifiés comme situés dans le bâtiment à rue et deux autres ne sont pas attribués ; que par conséquent, si l'on considère un compteur pour les communs et un compteur pour l'atelier, il ne reste que 3 unités de logement alimentées individuellement ;

Considérant que l'analyse de la liste des habitants a démontré la présence d'un nombre important d'habitants pour des séjours de courte durée ; que la composition de certaines familles de plus de 2 personnes ne correspond pas à la typologie des logements à régulariser (studios) ; que la multiplication des courtes durées d'occupation témoignent du fait que ceux-ci n'étaient pas adaptés à des séjours prolongés ; qu'en l'absence de baux locatifs corroborant une analyse concrète de la liste des habitants, le nombre de logements occupés, normalement et simultanément avant 1992 est indéterminé à ce jour ;

Considérant qu'en l'absence d'une situation conforme actée par un permis d'urbanisme antérieur, l'aménagement des logements à régulariser doit tendre au respect des normes minimales d'habitabilité et des recommandations communales en matière de (sub)division d'immeuble ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3-§1 – superficies minimales**, en ce que la chambre à coucher principale de l'appartement duplex du 4^{ème} étage présente un déficit de superficie de 3,12m² (norme 14m²) ; que le séjour de l'appartement duplex de l'arrière-bâtiment présente un déficit de superficie de 6,04m² (norme 28m²)

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4 §1, hauteur sous plafond**, en ce que dans les combles, la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables est de 2,30m et porte sur au moins la moitié de la superficie de plancher (calculée à une hauteur minimale d'1,50m) ; que cette norme n'est pas respectée pour les espaces aménagés dans les combles de l'immeuble à rue ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4 §2, hauteur sous plafond – logement existant**, en ce que les actes et travaux relatifs à un logement existant ou à un logement neuf dans un immeuble existant, ne peuvent porter la hauteur sous plafond des locaux sous les seuils minimums ; que dans les deux logements prévus au rez-de-chaussée (à rue et en fond de parcelle), un rangement sous combles porte la hauteur sous plafond sous le seuil des 2,50m ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, WC** en ce que le sas avec deux portes séparant le WC des locaux habitables n'est pas prévu dans l'appartement duplex du 4^{ème} étage ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel** en ce que les séjour/cuisine/chambre de tous les studios présentent un déficit de superficie d'éclairage naturel ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mai 2021

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 12, ventilation** en ce que les cuisines, les salles de bain ou de douche, les toilettes et les locaux destinés à entreposer des ordures ménagères doivent être équipés d'un dispositif de ventilation qu'il s'agisse de ventilation naturelle ou mécanique ; que celui-ci n'est pas représenté sur les documents graphiques ; qu'il n'est pas précisé si les fenêtres sont ouvrantes (par défaut, elles sont considérées comme fixes) ;

Considérant que des logements supplémentaires sont créés et que la répartition des logements est modifiée ; que la densité de l'occupation est augmentée ; que les travaux prévus ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble et qu'il convient d'améliorer la conformité des locaux communs de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 16 - local à ordures ménagères**, en ce que tout immeuble 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 n'est pas prévu au projet ;

Considérant que la demande déroge **RRU, Titre II, article 17 - local pour véhicules deux roues et poussettes**, en ce que tout immeuble 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 Vade Mecum Vélos ; que ce local n'est pas prévu au projet ;

Considérant que la demande déroge la demande déroge au **RRU, Titre II, article 18 – local d'entretien**, en ce que tout immeuble 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 et qui lorsqu'une citerne d'eau de pluie existe, comporte une seconde prise d'eau raccordée à cette citerne ; que ce local n'est pas prévu au projet ; que la pompe située dans la cour a été supprimée (liée à la citerne) ;

Considérant que les documents graphiques ne renseignent pas l'emplacement des chaudières ;

Considérant que, selon les recommandations communales en matière de division d'immeubles, la demande rentre dans le cadre de logement(s) supplémentaire(s) et de création de logement en arrière-bâtiment ;

Considérant que l'offre de type de logement n'est pas diversifiée ; que les studios et appartements 1 chambre (inférieurs à 60m²) représentent plus de 25% de la superficie habitable de l'immeuble ; que l'impact de la surdensification sur l'offre en stationnement en voirie n'est pas limité en ce qu'aucune place de stationnement en domaine privé ni alternatives de mobilité douce ne sont prévues ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mai 2021

Considérant que les logements dans l'arrière-bâtiment sont mono-orientés sauf au niveau sous toiture ;

Considérant que l'arrière-bâtiment ne présente aucune valeur patrimoniale ou un intérêt architectural (cfr. Recommandations communales) ; que la rénovation ne s'accompagne pas d'une amélioration substantielle de la qualité de l'intérieur de l'îlot (cfr. prescription générale 0.6 du PRAS) ; que la distance entre l'arrière-bâtiment et le bâtiment à rue est inférieure à 10m et ne permet pas d'assurer un ensoleillement et un apport de lumière naturelle suffisant et de limiter les vis-à-vis ;

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 ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que le projet ne prévoit aucune alternative de mobilité douce ;

Considérant que la surface d'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle est nulle ; que l'augmentation du nombre de logement entraîne un accroissement de consommation d'eau ; que l'impact de la densification de l'occupation du bien sur le réseau d'égouttage n'est pas limité ; que la citerne existante est supprimée et qu'aucun système de récupération/réutilisation des eaux de pluie n'est prévu afin de temporiser le rejet des eaux pluviales à l'égout ;

Considérant l'application de **l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois** ;

Considérant l'application de **l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire** ;

Considérant que le bien présente des qualités patrimoniales ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant qu'il y a application de la **prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement** ; que les modifications apportées ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;

Considérant que les châssis d'origine ont été remplacé par du PVC imitation bois à profils plat ; que les ferronneries ont été peintes en bleu ;

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 mise en conformité des modifications apportées à la façade avant ;

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 27 mai 2021

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mai 2021

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

- **Supprimer les logements dans l'arrière-bâtiment, rétablir une activité productive ou démolir le bâtiment ;**
- **Supprimer la rehausse du volume WC au 3^{ème} étage ;**
- **Limiter le nombre de logement à 3 ;**
- **Rendre les logements et les locaux communs conformes au titre II du RRU ;**

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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