

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 janvier 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV10	
Objet de la demande	Mettre en conformité la division d'une habitation unifamiliale
Adresse	Rue George Moreau, n°37
PRAS	Zone d'habitation + ZICHEE
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 janvier 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 opposition.

**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 28 janvier 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ 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 est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (en 1906) ;

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

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 se situe Rue Georges Moreau au n° 37, maison mitoyenne R+02+Toiture à versants, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section C – n° 264L14 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

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

Vu que la demande a été introduite le 23/01/2020, que le dossier a été déclaré complet le 09/11/2020 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/01/2021 au 23/01/2021, 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 particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- 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 126 §11 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal 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.2020.0741/1/BM/vh daté du 04/12/2020 ; que le rapport est favorable moyennant le respect de certaines conditions ;

Vu les archives communales à cette adresse :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 janvier 2021

- n° 10960 (PU 11483) – Construire une maison (5m) – permis octroyé le 14/08/1906
- n° 21563 (PU 16669) – Construire des annexes – permis octroyé le 15/02/1929
- n° 45216 BIS (SS 36968) – Construire un immeuble commercial – demande de permis sans suite le 27/06/1972

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit car des volumes ont été ajoutés en façade arrière ; que ceux-ci sont présents depuis avant 1996 ;

Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent pas sur la situation et la répartition des fonctions en situation de droit ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (RU 2019/8238) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison en situation de droit ;

Considérant qu'en situation existante de fait la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Logement 01 – Duplex 3 chambres + accès jardin
- +00 Logement 01 – Duplex 3 chambres + Terrasse
- +01 Logement 02 – 2 Chambres + Balcon (Façade avant)
- +02 Logement 03 – 1 Chambre
- Combles Grenier

Considérant que la demande en situation projetée envisage de scinder la maison unifamiliale en deux logements composés de deux triplex de trois et quatre chambres ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 Logement 01 – Triplex 3 chambres + accès jardin
Commun : Local vélo + Local poubelle + Local compteur + 2 Caves
- +00 Logement 01 – Triplex 3 chambres + Terrasse
- +01 Logement 01 – Triplex 3 chambres
Logement 02 – 4 Chambres + Balcon (Façade avant) + Terrasse
- +02 Logement 02 – 4 Chambres + Balcon (Façade avant)
- Combles Logement 02 – 4 Chambres

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la construction au +1 dépasse les profils de l'immeuble voisin de gauche ; que cette situation existe depuis 1996 ; que par ailleurs, **l'article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée**, s'applique sur ce volume présent ; qu'une demande de mise en conformité sur des travaux exécutés en infraction avant le 1^{er} janvier 2000 est validée que si elle remplit toutes les conditions – les travaux doivent être en conformité avec les réglementations de l'époque au moment où ils ont été exécutés, et notamment au **Règlement de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles** – A.R. du

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 janvier 2021

21/03/1975 et au *Règlement sur les bâtisses de la Commune d'Anderlecht* – C.C. du 29/12/1932 ; que celle-ci n'est pas en ordre par rapport à ces règlements ; qu'il y a lieu d'améliorer les surfaces éclairantes du séjour afin de régulariser la situation ;

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 (hors mis la chambre 02 du logement 02 au +2) ; que les dimensions des baies des pièces habitables datent de la construction en façade avant ; qu'il y a lieu d'améliorer la situation en façade arrière en agrandissant les baies ou en créant des lanterneaux en toiture plate ;

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

- Multiplication des circulations pour le logement 01
- La chambre au sous-sol présentant que 2,57m de large
- Les terrasses ne respectent pas le code civil et augmente le volume bâti
- Intimité relative entre unités compte tenu de la fenêtre du logement 01 donnant sur la terrasse du logement 02

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 1 à 2 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif ;

Considérant que l'*article 126§11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I Chapitre III article 5* ; en ce que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions garantissent l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public ; qu'il y a lieu de supprimer la terrasse au +1 afin de supprimer toute vue droite ou rehausse de mitoyen ;

Considérant que la subdivision d'une maison unifamiliale en plusieurs unités de logements doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que la maison peut être divisée en deux logement car la superficie habitable est inférieure à 275m² (215,23m²) ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- Les normes d'habitabilité (Titre II du RRU) sont respectées pour toutes les entités de logement ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la terrasse du +01 ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas envisageable ;

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 le matériau en bois de la fenêtre du soupirail est remplacée par du PVC, que la division en trois partie de la fenêtre du rez-de-chaussée est modifiée en deux partie (fait entre 2013 et 2014) ; qu'une aération de cuisine est

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 janvier 2021

placée dans la fenêtre droite du +1 et que des panneaux vert sont plaqués sur le garde-corps du balcon ; qu'une parabole est placée en façade avant (non représentée en plan) ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques des modifications en adéquation avec le langage architectural traditionnel ; qu'il y a lieu de préserver les châssis en bois en façade avant ; que le circuit de ventilation doit être interne à la maison et ne pas ressortir en façade ; que les panneaux vert doivent être retiré ; que la parabole doit être placée en façade arrière ;

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.2020.0741/1/BM/vh – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 04/12/2020;

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 ; qu'il y a lieu de retrouver une harmonie architecturale sur l'ensemble de la façade ;

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 28 janvier 2021

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

- Proposer un logement 2 chambres pour le triplex faisant le sous-sol / rez-de-chaussée / +1 ; que la pièce située au sous-sol en contact avec le jardin devienne une extension du séjour
- Supprimer la terrasse du +1 et végétalisée la toiture
- Modifier en façade avant le soupirail en pvc pour du bois ; supprimer les panneaux verts placés sur le garde-corps du balcon et la sortie de ventilation du +1 ;
- Placer la parabole de manière à ce qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public
- Placer une terrasse dans le volume construit en situation de fait situé en façade arrière au +1
- Remplacer le soupirail et la fenêtre au rez-de-chaussée en respectant les divisions et le matériau bois comme les autres fenêtres de de la façade avant

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4, 6 et Titre II – article 10 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus.

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

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 janvier 2021