

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} MESSU

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV13	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Aménager 1 studio au rez-de-chaussée et 2 studios dans les combles, mettre en conformité la fermeture des balcons arrière, les aménagements intérieurs et les modifications de façade d'un immeuble
Adresse	Rue Victor Rauter 283
PRAS	Zone mixte
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 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 :**

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone mixte du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à aménager 1 studio au rez-de-chaussée et 2 studios dans les combles, mettre en conformité la fermeture des balcons arrière, les aménagements intérieurs et les modifications de façade d'un immeuble ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/04/2025 au 08/05/2025 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription particulière 3.5.1 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone mixte ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
- Application de l'article 153§2, al.2 : dérogation au règlement communal d'urbanisme, Titre III :
 - article 14 : général - division d'immeubles ;
 - article 15 : local vélo ;

Considérant que l'enquête n'a donné lieu à aucunes réclamations ;

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 24/12/2024 ;

Projet :

Considérant que la demande se situe dans un îlot formé par la rue Victor Rauter, la rue Théodor Bekaert, la rue de Veeweyde et la rue de la Démocratie ; que la parcelle est occupée par un immeuble de gabarit R+2+toiture à la Mansart à l'alignement et un atelier de gabarit Rez haut +T sur le reste ; que la parcelle est entièrement couverte et minéralisée ;

Considérant que la demande vise à augmenter le nombre d'unité de logement de l'immeuble, qu'en situation de droit l'immeuble comprend un bureau au rez-de-chaussée relié à l'atelier de réparation et entretien de véhicules et 2 appartements 2 chambres aux étages ; que la demande

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2025

prévoit d'ajouter 3 studios passant donc à 5 unités de logement ; qu'il s'agit d'une régularisation ;

Considérant qu'il s'agit d'une densification importante de l'immeuble ; que les logements existants ne sont pas conformes au RRU et ne présentent pas de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;

Considérant que la demande vise à régulariser la fermeture des balcons en façade arrière, que cette fermeture a privé les logements d'un espace extérieur privatif accessible depuis le logement même ; que la demande régularise les travaux fait en infraction sans chercher à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité des logements ;

Considérant que les plans d'origine montrent qu'une cour existait entre le bâtiment avant et l'atelier à l'arrière, que cette cour a été couverte mais qu'il n'est pas possible de dater cette modification du volume ;

Considérant que le studio prévu au rez-de-chaussée comprend deux pièces en enfilade dans le bâtiment avant en une 3^e dans le volume de l'ancienne cour ; que l'autre partie de ce volume est réouvert afin de permettre une prise de lumière et un accès vers la cour ; que cependant celle-ci n'est pas qualitative, qu'elle n'est pas privatisée, qu'elle est imperméable ; afin de préserver l'intimité du logement cette fenêtre sera occultée et n'offre donc que peu de qualité au logement ; que ce logement présente une dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel des pièces de vie ;

Considérant que sans avoir d'information sur l'activité projetée du bâtiment arrière il n'est pas possible d'analyser les incidences que celle-ci pourrait avoir sur le logement du rez-de-chaussée ;

Considérant que ce logement présente également une dérogation à l'article 8 du Titre II du RRU en ce qui concerne les wc, qu'en effet ceux-ci ne respectent pas les dimensions minimales requises ;

Considérant que la demande mentionne à tort que les logements sous combles projetés sont des studios, qu'en effet, les espaces étant différenciés, il s'agit d'appartements 1 chambre ; que ceux-ci sont dérogoire au Titre II du RRU en ce qui concerne l'article 3 pour les superficies minimales, à l'article 4 en ce qui concerne la hauteur sous plafond de la chambre et à l'article 10 en ce qui concerne l'éclairage naturel des pièces de vie ; que ces dérogations sont très importantes et inadmissibles ;

Considérant qu'en plus afin de créer des duplex la demande prévoit de placer un escalier dans l'espace de vie permettant de rejoindre la chambre sous combles ; que celui-ci empiète encore sur un séjour déjà très réduit et qui ne présente pas la superficie requise, que l'escalier aggrave encore cette situation et ne répond pas à un bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande prévoit une cave en sous-sol pour chaque logement, que cependant ces espaces ne sont pas clairement attribués ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2025

Considérant que la demande sollicite une dérogation aux articles 16, 17 et 18 du Titre II du RRU en ce qui concerne les locaux communs ; que dans le cas d'immeubles existants il faut tendre au respect du RRU, que la demande n'en montre clairement pas l'intention ;

Considérant que la demande est en dérogation à l'article 15, Chapitre III, Titre III du RCU – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 14, Chapitre III, Titre III du RCU – généralités pour la division d'immeubles existants ; que cet article précise les conditions auxquelles doivent répondre les immeubles pour pouvoir en augmenter le nombre de logements ; que la demande ne prévoit pas de diversité dans le type de logement qu'elle propose, qu'elle mène à une surdensification des parties habitées de l'immeuble et ne répond donc pas à ces conditions ;

Considérant que toutes les dérogations sollicitées sont le syndrome d'une densification trop importante de l'immeuble ;

Considérant que la demande mentionne 5 emplacements de stationnement voiture et 5 emplacements vélos en situation de droit selon le formulaire de demande ; que ceux-ci ne sont pas représentés en plan et qu'aucune information n'est fournie à ce sujet ;

Considérant que le cadre VII du formulaire de demande est mal rempli, qu'un grenier ou une cave n'est pas une affectation en soi, qu'ils doivent être comptabilisés dans l'affectation « logement » ; qu'un hangar n'est pas non plus une affectation reprise au PRAS ;

Considérant que les châssis en façade avant ainsi que la porte d'entrée sont en PVC blanc, que la demande introduite ne permet pas de définir s'il s'agit d'une situation de droit ; que des châssis en bois sont plus appropriés au vu de la qualité architecturale de la façade ;

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 15 mai 2025

AVIS DEFAVORABLE unanime

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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