

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par Madame LOTS , en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité les extensions arrières et le remplacement des châssis, rénover la véranda
Adresse	Rue Adolphe Prins, 6
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

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 et/ou demande à être entendu.

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

Le demanderesse et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

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 1929) ;

Vu que le bien se situe Rue Adolphe Prins au n° 6, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Section A – n° 366 z 4 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité les extensions arrières et le remplacement des châssis, rénover la véranda** ;

Vu que la demande initiale a été introduite le 3/07/2019 (par M. BIDI, ancien propriétaire), que le dossier a été déclaré complet le 9/04/2021 ;

Vu les mesures particulières de publicité et la Commission de concertation du 10/06/2021 ;

Vu que le projet modificatif a été introduit le 22/12/2021, que le dossier a été déclaré complet le 25/01/2022 ;

Vu que la demande modificative a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/02/2022 au 2/03/2022, qu'aucune réclamation et/ou opposition n'a été introduite ;

Vu que cette 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 l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - 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

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 21718 (PU 16778) – construire 5 maisons – permis octroyé le 5/04/1929

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une extension, pour la minéralisation totale de la zone de cour et jardin, pour les menuiseries extérieures en façade à rue ; que les archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de l'aménagement des étages ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

Vu que la première mouture du projet visait à mettre en conformité des travaux réalisés sans permis – à savoir :

- la construction d'une extension en place d'une terrasse couverte afin d'y aménager une cuisine, avec augmentation de la profondeur du bâti de +/- 0,50m
- l'aménagement d'une cour dallée en place d'une zone en pleine terre
- l'aménagement d'un wc en façade arrière en contact direct avec la cuisine
- la fermeture d'une baie entre la sàm et la cuisine
- le remplacement des menuiseries extérieures avec modification d'aspect (divisions et matériau)

Vu l'avis favorable unanime de la Commission de concertation du 10/06/2021 ; que les dérogations au RRU Titre I – article 4 et 13, Titre II – articles 4 et 10, RCU Titre I – article 56 du chapitre VII, ont été acceptées moyennant le respect des conditions suivantes :

- la profondeur dérogatoire de l'extension n'est envisageable que si l'aménagement des lieux est amélioré tel qu'évoqué dans le présent avis (repositionner le wc, agrandir les baies en façade arrière, améliorer l'apport en lumière naturelle de la pièce centrale)
- compléter la représentation des aménagements en façade arrière au +01 (plan, coupe et façade)
- proposer un aménagement perméable de la cour avec une zone de pleine terre approchant la moitié de sa superficie

Considérant que la présente version du projet (version IV) envisage des améliorations de l'aménagement de l'extension qui concourt au respect de ces conditions :

- ouverture du mur entre sàm et cuisine qui privilégie la transversalité grâce à des espaces ouverts
- agrandissement des baies en façade arrière afin d'augmenter l'apport de lumière naturelle
- wc isolé de la cuisine par un sas
- aménagement d'une zone perméable de pleine terre qui représente 60% de la zone de cour et jardin

Considérant que la demande modifiée n'impacte pas le caractère unifamilial de la maison ; qu'elle propose de réaliser un toit plat en place d'un toit de véranda incliné ;

Considérant que la présente demande, tout comme l'initiale, déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que le bâti dépasse la profondeur des ¾ de la parcelle ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

Considérant que l'extension est au-delà de la profondeur autorisée de +/- 0,50m ; que la profondeur de la parcelle, proche d'un angle, n'est que de 15,30m ; que l'auvent initial s'alignait sur la profondeur des $\frac{3}{4}$; que cette dérogation est minime et ne cause pas préjudice aux parcelles voisines ;

Considérant que la présente demande, tout comme l'initiale, déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que la profondeur de l'extension de 3,00m dépasse la profondeur des situations de droit des constructions mitoyennes ; que par ailleurs, par rapport à la situation existante de fait, la construction de gauche n'est pas dépassée ; que celle de droite l'est de +/- 1,00m ;

Considérant que la configuration du +01 – balcon, petit volume et rehausse des mitoyens – est dorénavant représentée sur plan ; que ces travaux réalisés avant 2000 sont en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés ; que l'impact sur les parcelles voisines est minime ;

Considérant que la présente demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le toit incliné est remplacé par un toit plat ;

Considérant que les constructions de la parcelle de gauche sont plus hautes ; que le mitoyen de droite, voisin du n° 8, est impacté sur une profondeur de +/-1,20m avec une rehausse croissante de 0,00m à 0,30m ;

Considérant que l'annexe II avertissant de la demande de permis en cours a été communiquée au n° 8 ; que cette petite rehausse partielle n'est préjudiciable pour cette parcelle voisine que de manière limitée ; que le toit plat ne sera pas accessible ; que la face extérieure du mur mitoyen impacté sera parée d'une finition choisie en accord avec le voisin ;

Considérant que la présente demande, contrairement à l'initiale, ne déroge plus au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, ni au *RCU, article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable*, en ce que la zone de cour et jardin comporte une surface perméable de pleine terre égale à 60% de sa superficie ; qu'un jardin de +/- 9,40m² est créé ;

Considérant que la présente demande, contrairement à l'initiale, ne déroge plus au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale de 2,50m est assurée sur toute la superficie de la cuisine du fait du remplacement du toit incliné par un toit plat ;

Considérant que la présente demande, contrairement à l'initiale, ne déroge plus au *RRU, Titre II, article 8, wc*, en ce que le wc invités est séparé de la cuisine par un sas ;

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 (salle-à-manger en pièce centrale) ; que la situation est améliorée par l'ouverture du mur séparant la sàm de la cuisine et pas l'agrandissement des baies en façade ;

Considérant que de manière générale, la réorganisation des espaces intérieurs et le remplacement d'une construction légère (toit incliné) par une construction durable et pérenne (toit plat) améliorent l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées par du PVC blanc ; que les divisions de droit ne sont pas respectées au +00 – l'imposte supérieure ayant été supprimée ; que la composition d'ensemble de la façade n'en est pas impactée ;

Considérant que par ailleurs, il y a lieu de spécifier le matériau bois de la corniche (sur le plan déjà introduit), de supprimer la boîte aux lettres placée en façade ;

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, de ce qui précède, que le projet 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 10 mars 2022

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

- veiller à parer le mur mitoyen commun avec le n° 8 d'une finition choisie en accord avec le voisin
- supprimer la boîte aux lettres placée en façade

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 – articles 4 et 6 et Titre II – article 10, sont acceptées.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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