

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{lle} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par Madame ADESOLA , en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité une maison mitoyenne
Adresse	Avenue de Scheut, 170
PRAS	Zone de forte mixité

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 octobre 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 :**

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

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

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone de forte mixité 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 Avenue de Scheut au n° 170, maison mitoyenne R+02+TM, implantée sur une parcelle de 82m² cadastrée Section A – n° 70 s 2 ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité une maison mitoyenne ;

Vu que la demande a été introduite le 15/04/2021, que le dossier a été déclaré complet le 20/07/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 8/10/2021 au 22/10/2021, et qu'aucune réclamation n'a été introduite 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 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126 §11 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 22108 (PU 17034) – construire une maison – permis octroyé le 16/07/1929
- n° 42553 (PU 36556) – transformer la maison – permis octroyé le 24/05/1967

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'ajout d'une véranda, pour la modification du jardinet, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison avec cave habitable qui comprend 2 logements ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les travaux réalisés sans permis antérieurement au 1/01/2000 ; que la véranda a été aménagée en lieu et place d'une extension à toit plat ; que la profondeur du bâti est comprise dans les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

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

Considérant que la demande en situation projetée envisage de redistribuer les pièces d'habitation de la maison unifamiliale, sans augmentation volumétrique et selon l'aménagement suivant :

- demi sous-sol salle de jeux, cuisine, véranda avec wc, cour avec parterre planté
- bel-étage salon/sàm, accès cour via escalier extérieur
- +01 2 chambres, sdb avec wc
- +02 2 chambres, sdb, wc sur palier intermédiaire inférieur

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que le jardinet initial de +/- 21,80m² a été aménagé en cour dallée, qu'un parterre en pleine terre de +/- 0,60m de profondeur est maintenu en fond de parcelle ; que cet aménagement n'impacte pas les murs à la mitoyenneté et ne préjudicie pas le voisinage ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que la zone de cour et jardin ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; que des 21,78m² de surfaces extérieures, seul 15% sont plantés en pleine terre ; que la perméabilité du revêtement de la terrasse n'est pas avérée ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable* ; que la surface perméable en pleine terre, des zones de cour et jardin inférieure à 20m² ou comprises entre 20m² et 40m², doit représenter au moins la moitié de la superficie de la zone ;

Considérant que l'aménagement projeté est acceptable vu la configuration des lieux et les 2 accès distincts qui limitent les surfaces utilisables ; qu'il convient toutefois de proposer un revêtement de sol de pleine terre ;

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

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, hormis la porte d'entrée maintenue en bois, toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées en PVC blanc ; que les divisions d'origine ne sont pas respectées sans pour autant supprimer les impostes supérieures vitrées ; que la qualité architecturale de la façade et du bâti environnant impose de rétablir des menuiseries en bois mouluré en accord avec la typologie du bien au prochain remplacement ;

Considérant que, par ailleurs, la corniche est démaillotée de son habillage PVC ; que la demande projette de rendre le bois apparent et de le rénover ;

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 octobre 2021

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

- Agrandir la zone de pleine terre jusqu'à 50% de la superficie de la zone cours et jardins
- Rétablir les menuiseries d'origine en bois mouluré de teinte blanche (cfr. archive de la construction du bien)

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 13 est acceptée (uniquement si le sol est pollué) moyennant le respect des conditions susmentionnées ; que la dérogation au Règlement communal d'urbanisme, Titre I – article 56 du chapitre VII est également acceptée.

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

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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