

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

PV09	Demande de permis d'urbanisme introduite par Madame KYRIAKAKIS , en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité la couverture de la terrasse arrière et la démolition de l'atelier arrière
Adresse	Rue du Prétoire, 22
PRAS	Zone d'habitation

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 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 (entre 1900 et 1918) ;

Vu que le bien se situe Rue du Prétoire au n° 22, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Section A – n° 537 w 16 ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité la couverture de la terrasse arrière et la démolition de l'atelier arrière ;

Vu que la demande a été introduite le 22/02/2021, que le dossier a été déclaré complet le 26/07/2021 ;

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 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 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° 21776 (PU 16808) – construire une annexe – permis octroyé le 6/05/1929

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la modification des extensions arrières, pour la démolition de l'arrière-bâtiment en fond de parcelle, pour le changement d'aspect de la façade à rue (remplacement des menuiseries extérieures) ;

Vu la mise en demeure (I 2020/3406), dressée en date du 23/10/2020, il a été constaté que des travaux ont été effectués entre 1987 et 1996 sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement – couverture de la terrasse arrière et démolition de l'atelier en fond de parcelle ;

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 ;

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

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ; que la maison de 4 chambres a été réaménagée de manière à agrandir la pièce de vie en privilégiant un contact direct avec la terrasse, et en déplaçant le wc au sous-sol ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les travaux réalisés sans permis – démolition de l'atelier de +/- 38m² de superficie au sol, couverture de la terrasse par un auvent, modification du volume de l'extension au +00 (+ 0,34m en hauteur) et de l'annexe au +01 (+ 0,50m en largeur et + 0,70m en hauteur) ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application ; que la densité du bâti est considérablement diminuée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est améliorée ;

Considérant que la superficie au sol de l'atelier démoli est réaménagée en un jardin planté en pleine terre dont la partie arrière est occupé par un enclos à poules ;

Considérant que 2 poutrelles entre murs mitoyens qui participaient à la structure à l'atelier sont conservées ; que leur maintien permet de garantir la stabilité des murs de clôtures entre jardins ;

Considérant que l'extension au +01 et l'auvent dépassent les gabarits voisins immédiats ; que la rehausse au +01 a nécessité l'adaptation de la hauteur du mitoyen droit ; que le bâti de la parcelle gauche n'est pas conforme à sa situation existante de droit ; que le gabarit existant des extensions au +00 est unifié entre les parcelles des n° 20 et 22 ;

Considérant que la couverture de la terrasse sur toute la largeur de la façade remplace partiellement une construction légère liée à l'atelier ;

Considérant que l'*article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée*, s'applique à la demande en ce qu'elle remplit toutes les conditions – les travaux exécutés antérieurement au 1/01/2000 sont en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés ;

Considérant que le *Titre I du RRU, articles 4 et 6* n'est pas d'application et que la demande peut prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés sans permis avant 2000 ;

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 toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées en PVC blanc ; que les divisions de droit ne sont pas respectées au rez-de-chaussée ; que le profil des châssis n'épouse pas le cintrage des baies ; que la maison présente des qualités architecturales appréciables et qu'il convient de prévoir des menuiseries en bois mouluré cintré et une porte en bois travaillé respectant la typologie de la façade au prochain remplacement ;

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

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

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

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

- En façade avant, en situation projetée, prévoir des menuiseries en bois mouluré cintré et une porte d'entrée travaillée de teinte blanche (à respecter à prochain remplacement) ;

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 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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	