

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

PV09	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr et Mme LAUWERS-MASSIN , propriétaires.
Objet de la demande	Démolir et reconstruire une annexe côté jardin au rez et au 1er étage, aménager le grenier et réaménager les espaces intérieurs.
Adresse	Rue Karel Vande Woestijne, n°74
PRAS	Zone d'habitation.
PPAS	/
Réf. Communale	51905
Réf. URBAN	01/XFD/1778564

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 2021

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique n'a fait l'objet qu'aucune réclamation ou observation n'a été adressée à la commune ;

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 16 septembre 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Vu que le bien est situé en zone d'habitation 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 n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;

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

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;

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 sis rue Karel Vande Woestijne n°74, maison mitoyenne R+01+TV implantée sur une parcelle de 222m² cadastrée Division 1, Section A, Parcelle n°343K, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comportant 1 logement ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n° 27275 (PU 20521) – construire une maison – permis octroyé le 23/07/1935 ;

Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 2 caves, 1 local compteur, 1 cave commune, circulation et terre-plein ;
- 00 2 chambres, 1 cuisine, 1 cour et accès jardin ;
- 01 1 chambre, 1 cuisine, 1 terrasse arrière et 1 WC sur demi niveau ;
- TV 1 pièce mansardée en façade avant et 1 grenier façade arrière ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :

- une annexe a été construite sans permis ;

Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;

Vu qu'aucun PV d'infraction ou mise en demeure n'a été dressé(e) pour ce bien ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme maison unifamiliale ;

Vu que la demande vise à **démolir et reconstruire une annexe côté jardin au rez et au 1er étage, aménager le grenier et réaménager les espaces intérieurs** ;

Vu que la demande a été introduite le 22/04/2021, que le dossier a été déclaré complet le 25/05/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2021 au 8/09/2021, et qu'aucune réclamation et/ou opposition n'a été introduite ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- 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 ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- démolir plusieurs annexes (dont 1 illégale) et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée et une annexe au 1^{er} étage ;

- modifier l'aménagement intérieur et aménager le grenier ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 2021

Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- 01 2 locaux de rangement, 1 chaufferie, 1 local compteur et 2 caves ;
- 00 Séjour/salle à manger/cuisine et WC ;
- 01 2 chambres et 1 salle de bain avec WC ;
- TV 1 chambre, 1 bureau et 1 salle de douche avec WC ;

Considérant qu'à l'origine, au rez-de-chaussée, le bien présentait une annexe d'une profondeur de 4,47m sur une largeur de 3,52m du côté du mitoyen de gauche avec une cour couverte d'un auvent du côté du mitoyen de droite ; qu'en situation de fait, l'auvent a été remplacé par une toiture pleine et refermée à l'arrière ; que l'étage présente un balcon et un bloc WC en saillie d'1,90m par rapport au plan de la façade ; que le balcon a été couvert par un auvent en situation de fait ;

Considérant que la maison voisine de gauche de référence au n°72 de l'avenue Karel Vande Woestijne est considérée comme la moins profonde ; qu'aucune archive n'est disponible pour ce bien ;

Considérant que la maison voisine de droite de référence au n°76 de l'avenue Karel Vande Woestijne est considérée comme le profil le plus profond ; que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 2009 ; qu'une annexe au rez-de-chaussée a été construite et que la façade arrière se situe à la même profondeur que celle du bloc WC de la maison concernée par la demande ;

Considérant que la profondeur de l'annexe existante en situation de droit n'est pas dépassée par le nouveau volume ;

Considérant que la demande déroge à l'**article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que la nouvelle annexe au rez-de-chaussée ainsi le profil arrière voisin de gauche le moins profond est dépassé de plus de 3m (3,50m) ; que néanmoins, la façade arrière du nouveau volume se situe à la même profondeur que l'annexe d'origine ; qu'aucune nouvelle nuisance pour le voisin de gauche n'est générée ; que l'annexe du 1^{er} étage dépasse le profil arrière voisin de droite le plus profond ; qu'également, la profondeur de l'annexe au niveau du mitoyen de droite respecte celle du balcon existant d'1,30m et s'élargit vers le mitoyen de gauche jusqu'à atteindre 1,73m ;

Considérant que la demande déroge à l'**article 6 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la nouvelle annexe du rez-de-chaussée dépasse de plus de 3,00 la hauteur de la maison voisine de gauche la plus basse (non-construite) (3,60m) ; que néanmoins, l'ancienne annexe présentait une toiture de 3,50m de hauteur ; que le surplus s'explique par un complexe de toiture comprenant un isolant performant ; qu'à l'étage, la nouvelle annexe présente un surplus de 20cm par rapport au bloc WC actuel ; que la profondeur autorisée est dépassée ;

Considérant que l'aménagement intérieur permet d'améliorer le confort de l'habitation et de rétablir un front de bâtisse arrière harmonieux ;

Considérant qu'en façade arrière, le projet prévoit un enduit sur isolant de teinte gris foncé pour l'annexe du rez-de-chaussée et une teinte gris clair pour la façade de l'annexe du 1^{er} étage ; que les menuiseries extérieures sont prévues en aluminium blanc ;

Considérant qu'en façade avant, l'aspect architectural est respecté par l'usage de matériaux adéquats (menuiseries en bois mouluré de teinte blanche) ;

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 16 septembre 2021

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

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.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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