

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 mars 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV09	Demande de permis d'urbanisme introduite par Madame SASSI
Objet de la demande	Diviser une maison unifamiliale en maison de rapport (3 unités de logement) et construire une lucarne en façade arrière (projet modificatif)
Adresse	Avenue Paul Janson, 79
PRAS	Zone d'habitation, le long d'un espace structurant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 mars 2021

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet d'un courrier de réclamation.

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

La conseillère de la demanderesse et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 mars 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation et le long d'un espace structurant 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 1925) ;

Vu que le bien se situe Avenue Paul Janson au n° 79, maison d'habitation mitoyenne, R+02+combles mansardés, implantée sur une parcelle cadastrée Section H – n°488 x 3 ;

Vu que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en maison de rapport (3 unités de logement) et construire une lucarne en façade arrière (projet modificatif) ;

Vu que la demande modifiée à l'initiative du demandeur a été introduite le 30/11/2020, que le dossier a été déclaré complet le 20/01/2021 ; que les modifications principales concernent :

- L'aménagement d'un duplex +00/+01 connecté par un escalier interne
- L'adaptation de la terrasse de toit au +02 afin de la limiter à une profondeur d'1,33m et d'observer un recul de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne gauche
- La lucarne au +03 est placée en retrait de la façade
- La rehausse du mitoyen commun avec le n° 77 est supprimée en ce que la terrasse du +03 observe un recul de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne droite

Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation (du 5/07/2018) sur la première mouture du projet ; vu l'avis défavorable du Fonctionnaire délégué sur le dossier modificatif (version IV du 5/03/2019) ; que cet avis était motivé en ce que les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU pour les terrasses et la lucarne sont maintenues ; que les terrasses créent des vues plongeantes sur les façades arrières des bâtiments voisins ; que la terrasse du troisième étage nécessite rehausse du mitoyen droit ; que la lucarne arrière correspond plus à une rehausse de façade et devrait être réduite tant en hauteur qu'en profondeur ;

Vu que la présente demande modificative a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/02/2021 au 4/03/2021, et qu'un courrier a été introduit ; que la réclamation introduite réitère une des observations précédemment introduites (lors de la première enquête publique) en ce que des travaux ont déjà été réalisés et que la terrasse du +02 n'est pas conforme au plan introduit représentant la situation projetée ; que l'aménagement actuel est préjudiciable à l'intimité de la parcelle au n° 81 en créant des vues directes et des vis-à-vis gênants ;

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

- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 mars 2021

- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne (lucarne de toiture)

Vu que l'avis de la Commission de concertation, qui s'est tenue le 11 mars 2021, a été reporté afin d'introduire une proposition concernant les menuiseries extérieures de la façade avant ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 18351 (PU 3486) – construire une maison – permis octroyé en juillet 1925
- n° 30903 (PU 22805) – construire des annexes – permis octroyé en août/1939
- n° 32645 (PU 24576) – transformations – permis octroyé en septembre 1947

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour les extensions arrières (aménagement de terrasses et de lucarnes), pour la modification d'aspect de la façade à rue, pour des changements d'utilisation ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien comporte 2 unités de logement ;

Considérant que la nouvelle situation projetée de la demande envisage toujours d'aménager 3 unités de logement – soit un duplex +00/+01 de 2 chambres, 1 appartement de 2 chambres au +02 et 1 appartement de 1 chambre au +03 ; que l'aménagement répond aux objections du Fonctionnaire délégué concernant l'aménagement du duplex, l'adaptation de la profondeur de la terrasse du +02, le maintien de la hauteur du mitoyen droit ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application ;

Considérant que le projet initial est amélioré en ce que l'aménagement de la plate-forme de toit du +02 en terrasse est considérablement réduit et s'aligne sur la profondeur de la petite avancée existante sur la droite (de 1,33m) ; que, néanmoins, le maintien de la terrasse du +03 est dommageable pour le fond voisin droite en ce qu'elle est orientée perpendiculairement au front de bâtisse ce qui crée des vues plongeantes intrusives ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que l'extension en toiture de type lucarne dépasse les versants de toiture des 2 profils voisins (de 1,20m et 2,00m) ; que les travaux ont déjà été réalisés sans autorisation ;

Considérant que la lucarne est placée en retrait de la façade de 0,60m ; que la corniche n'est plus représentée sur plan ; que la lucarne dépasse son propre profil de versant de 2,00m ; que la hauteur libre intérieure est de 2,70m ; qu'elle reste de dimensions imposantes – profondeur de la lucarne voisine dépassée d'1,15m tout en s'alignant sur sa hauteur ;

Considérant que, vu la configuration des lieux et son orientation, la terrasse du +03 ne se motive pas – sans contact direct avec la pièce de vie, réduite à un couloir de 0,90m, perpendiculaire à la limite mitoyenne droite, avec vue directe sur la parcelle voisine (malgré le recul de 1,90m) ; que sans terrasse, l'aération du wc n'est pas compromise en ce qu'elle peut très bien se faire via une fenêtre de toit ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- terrasse du +03 sans accès direct depuis la pièce de vie
- volume imposant de la lucarne avec baie de dimensions restreintes

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 mars 2021

Considérant que l'augmentation du nombre d'entités de logement à 3 n'est aménageable que moyennant des augmentations volumétriques contenues ; qu'au niveau des étages inférieurs (+00 à +02), cet objectif est atteint ; qu'au +03, une intervention moins dense doit être envisagée ; les volumes déjà construits ne peuvent être maintenus tels quels ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transport en communs ;

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; qu'en séance, l'architecte a montré un reportage photographique de l'intérieur ; que très peu d'éléments décoratifs ont d'époque et que l'ensemble a été dénaturé ;

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 qu'en situation existante de fait, les divisions des châssis du +01, les ferronneries des portes d'entrée et de garage, ne sont plus d'origine ; que les croisillons de l'imposte supérieure n'existent plus ; que les menuiseries extérieures sont un bois peint en blanc ;

Considérant qu'en situation projetée, les menuiseries extérieures sont projetées en aluminium ; que vu la qualité architecturale de la façade et son inscription à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région, il y a lieu de proposer des profilés moulurés en bois ; que toutefois les guillotines peuvent être remplacées par des châssis à 2 vantaux avec imposte supérieure proportionnée ; que la teinte des menuiseries doit être définie ;

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 que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2018.0327/2/APB/ac – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 24/06/2019 ;

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 25 mars 2021

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 mars 2021

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

- Supprimer la terrasse du +03 et rétablir la pente du versant de toit
- Adapter la lucarne en re-proportionnant la baie
- Proposer pour les menuiseries extérieures de la façade à rue, des châssis avec profils moulurés en bois, et en envisageant à la place des guillotines un châssis à 2 vantaux avec une imposte mieux proportionnée que celle projetée (moins haute)

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 6 (telle que limitée dans les conditions) est 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. BREYNE	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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