



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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV03	
Objet de la demande	Régulariser la construction arrière (PV 2018/2653).
Adresse	Rue des Loups, n°32
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle + ZICHEE.
PPAS	/
PL	/
Réf. Communale	51248
Réf. URBAN	01/AFD/1722667



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

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet d'aucun courrier, réclamation ou demande à être entendu.

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

L'architecte a été entendu.

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

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Vu que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement 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, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la construction du bien date d'avant le 1/01/1932 ;

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 des Loups n°32, maison mitoyenne R+01+TV implantée sur une parcelle de 237m² cadastrée Division 6, Section D, Parcelle n°191M3, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 1 logement ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- N°11686/F12223-PU : construire une maison (octroyé le 13/03/1908) ;
- N°32610/F25791-PU : placer une fenêtre lucarne (octroyé le 17/07/1947) ;

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

- -01 non-renseigné ;
- 00 2 pièces + laverie, réduit et WC ;
- 01 Non-renseigné ;
- TV Non-renseigné ;
- TV Combles ;

Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent pas sur la situation légale du bien ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que des extensions ont été construites au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, un abri de jardin de plus de 9m² a été installé en fond de parcelle et les châssis de fenêtre ont été remplacés par du PVC blanc ;

Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2018/2653), dressé en date du 6/11/2018, il a été constaté que des travaux ont été effectués sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; l'infraction relevée concerne extension d'une annexe sur le côté gauche au niveau du 1er étage (arrière) ;

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

Vu que la demande vise à **régulariser la construction arrière (PV 2018/2653)** ;

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

Vu que la demande a été introduite le 20/08/2019, que le dossier a été déclaré complet le 17/12/2020 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 8/01/2021 au 23/01/2019, 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 :

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
- application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire ;
- 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 :

- Régulariser un abri de jardin de 11,88m² et d'une hauteur inconnue ;
- Régulariser l'extension du rez-de-chaussée ;
- Régulariser l'extension du 1^{er} étage ;
- Agrandir l'extension du 1^{er} étage ;
- Mettre en conformité les menuiseries en PVC blanc de la façade avant ;

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

- -01 2 caves, local commun poussettes/vélos, local poubelle, local compteurs ;
- 00 Living, salle à manger, salle de bain, chambre, cuisine ;
- 01 2 chambres, bibliothèque, salle de douche ;
- TV-TP Chambre, salle de douche ;

Considérant que **la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant que **la prescription particulière 1.5. 1° et 2° du PRAS - modification des caractéristiques des constructions et installations**, n'est pas d'application en ce que le projet prévoit le maintien d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le bien est mitoyen à droite avec le fond du jardin de la première maison de la rue des Huit Heures (n°2) ; que la maison voisine de gauche présente une construction en annexe à régulariser (fermeture du volume entre l'annexe partielle et la limite mitoyenne) ;

Considérant que la limite mitoyenne de droite correspond au fond de jardin des premières maisons de la rue des Huit Heures (du n°2 au n°20) et que l'extension de l'étage prive les fonds de jardin des maisons 4 premières maisons de la rue des Huit Heures (du n°2 au n°4) d'ensoleillement ; que néanmoins, la zone impactée est occupée par des abris de jardin ;

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

Considérant que la parcelle voisine de droite présente un garage en fond de jardin accessible depuis la rue des Loups ;

Considérant que les parcelles voisines présentent des abris de jardin implantés à proximité de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que la profondeur maximale hors-sol des constructions dépasse la profondeur des trois-quarts en ce qui concerne l'abri de jardin ; qu'il dépasse le profil arrière voisin de gauche le plus profond ; qu'un retrait 2,32m par rapport à la limite mitoyenne de gauche est observé ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6 - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne**, en ce que le projet prévoit une rehausse dépassant de plus de 3m le profil de toiture voisin de droite le moins haut et dépasse le profil de toiture voisin de gauche le plus haut sur une profondeur de 2,36m ;

Considérant que la rehausse du 1^{er} étage amoindrit l'ensoleillement dans les fonds de jardin des maisons voisines ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que l'abri de jardin s'étend sur une superficie de +/-12m² ;

Considérant que l'emprise au sol du bâti est accentuée de 42,1m², il convient de compenser la diminution de la surface d'infiltration des eaux de pluie en végétalisant les toitures plates ;

Considérant que le bien est une maison unifamiliale ; que néanmoins, le niveau du sous-sol est aménagé comme si elle était divisée en deux unités de logement ; que deux caves numérotées, un local poubelles et un local commun vélos/poussettes sont prévus ;

Considérant qu'aux étages, le bien est aménagé en habitation unifamiliale comprenant 3 chambres ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel**, en ce que la chambre du rez-de-chaussée présente un déficit d'éclairage de 1,03m² ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19 - bon aménagement des lieux**, en ce que la chambre du rez-de-chaussée est située entre la cuisine et la salle à manger et est éclairée par une fenêtre de toit (coupole) ;

Considérant que le bien, dont la construction date d'avant 1932, est inscrit à l'inventaire par défaut du patrimoine bâti, qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; que la façade et ses boiseries sont en bon état ; que néanmoins, les menuiseries de fenêtre d'origine ont été remplacées par des châssis en PVC blanc à profils plats ; que les plans de situation de droit ne renseignent pas les divisions prévues initialement que le bois mouluré était d'usage à l'époque de la construction et que, par conséquent, il convient de prévoir leur remplacement par des châssis en bois mouluré ; qu'un délai basé sur l'âge des châssis actuels sera précisé dans le permis d'urbanisme ;

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 janvier 2021

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

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

- Limiter l'annexe du 1^{er} étage (ancienne et nouvelle) à la profondeur de l'annexe voisine de gauche ;
- Végétaliser les toitures plates ;
- Prévoir des châssis en bois mouluré de teinte similaire à la porte d'entrée ;

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 – article 4, 6 et 12 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus.

Des plans modifiés 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). A défaut, l'autorité statue sur la demande en l'état. (Les documents A0 à l'échelle 1/50^{ème} doivent être fournis en 4 exemplaires et les documents de synthèse A3 doivent être fournis en 2 exemplaires. Si les superficies ou volumes sont modifiés, il y a lieu d'adapter les cadres VI et VII du formulaire annexe I.)

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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