

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 septembre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. CUMPS
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

/

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur VAN SICHELEN , représenté par Monsieur DESMEDT & Madame HAVAUX en leur qualité de nouveau propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité la fermeture des balcons et l'aménagement des combles d'une maison de rapport
Adresse	Avenue Nellie Melba, 5
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 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 d'aucune observation et/ou demande à être entendu.

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

Le nouveau propriétaire Monsieur DESMEDT et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 septembre 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 (en 1929) ;

Vu que le bien se situe Avenue Nellie Melba au n° 5, maison de rapport R+02+TV, implantée sur une parcelle de 185m² cadastrée Section H – n° 574 v 0 ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité la fermeture des balcons et l'aménagement des combles d'une maison de rapport ;

Vu que la demande a été introduite le 1/03/2021, que le dossier a été déclaré complet le 20/05/2021 ;

Vu que la demande n'a pas été soumise aux mesures particulières de publicité ; qu'il y a application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932 ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 22089 (PU 17020) – construire une maison – permis octroyé le 6/09/1929

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement des combles, pour le changement d'aspect de la façade à rue (matériaux et divisions des menuiseries) ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition (RU 2020/11699), le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 3 (aménagés du +00 au +02) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison d'habitation sans cave habitable qui comporte 3 logements ;

Considérant que la demande maintient le nombre d'unités de logement ; que les combles sont aménagés afin d'étendre le logement existant du +02 ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité des travaux déjà réalisés – remplacement des châssis en PVC blanc avec modification des divisions, compartimentage coupe-feu, remplacement et isolation de la toiture, pose d'une isolation extérieure partielle en façade arrière et sur le mitoyen gauche, fermeture des balcons arrières, aménagement des combles ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage l'aménagement suivant :

- -01 caves (5), emplacements compteurs dans hall
- +00 logement de 1 chambre, cour, jardin
- +01 logement de 1 chambre

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 septembre 2021

- +02/combles duplex de 3 chambres
 - niv. inf. : cuisine, sdd avec wc, salon, chambre avec bureau, escalier interne accédant aux combles
 - niv. sup. : 2 chambres, sdd, wc

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis ;

Considérant que le nouvel aménagement du logement aux étages supérieurs n'est pas conforme – salon de +/- 16,85m², chambre 2 de +/- 7,28m² ; que dans les combles, la superficie à prendre en compte est celle qui correspond à une hauteur sous plafond de minimum 1,50m ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de certaines pièces (wc, marche palière) ;

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

- toutes les caves ne sont pas attribuées à un logement ou leur utilisation n'est pas définie
- possibilités inexploitées d'améliorer l'aménagement initial du logement existant au +02
- peu d'optimisation spatiale du duplex – superficie du salon pas adéquate pour un logement de 3 chambres, chambre 3 et sanitaires étriqués, accès au bureau via la chambre
- création d'une entité de 3 chambres alors que la configuration et les surfaces utiles ne permettent qu'un logement de 2 chambres

Considérant que le projet maintient le nombre d'entités de logement mais que le nouvel aménagement n'améliore pas l'habitabilité des logements existants ; que les dérogations et manquements attestent d'une densification des parties habitées de l'immeuble ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense – en limitant le duplex à un logement de 2 chambres, en adaptant les superficies des pièces de vie et des sanitaires au nombre de chambres, en supprimant les dérogations au Titre II du RRU ;

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 des modifications ont été apportées ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées en PVC blanc ; que les petits-bois des impostes vitrées ont été supprimés ; que le nombre de vantaux de la baie du rez-de-chaussée a été modifié ; que le panneau plein de la porte d'entrée a été remplacé par

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 30 septembre 2021

une vitre protégée par une grille ; que la hauteur des impostes n'est pas uniforme au premier étage ;

Considérant que lors du prochain remplacement des châssis il faudra harmoniser la hauteur des impostes et adapter l'aspect esthétique de la porte d'entrée ; que la (future) représentation projetée de la façade doit déjà figurer dans la présente demande ;

Considérant que le placement de 4 boîtes aux lettres sur le muret de la zone de recul n'est pas envisageable ;

Considérant que le mur de jardin qui fait la limite avec la Rue de Neerpede est dégradé ; qu'il y a lieu de restaurer le parement en brique naturelle ; qu'en séance, le nouveau propriétaire a annoncé avoir entre-temps exécuté les travaux ;

Considérant qu'en façade arrière, au niveau de l'extension latérale gauche, une isolation extérieure a été posée ; qu'il y a lieu de préciser la finition du mur mitoyen gauche ;

Vu le courrier du 2/03/2021 adressé à l'administration, la propriétaire du n° 7 (voisine de gauche) s'inquiète entre autres du surplomb de l'isolant qui empiète sur le versant de toiture et la corniche (ce qui pourrait empêcher leur entretien et remplacement) ;

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.2021.0479/1/APM/dd – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 17/06/2021 ;

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 30 septembre 2021

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

- Reconfigurer le logement en duplex en limitant le nombre de chambre à 2 et en améliorant l'habitabilité et le confort (cf. considérants susmentionnés)
- Définir l'utilisation de toutes les caves
- Proposer une situation projetée de la façade avec adaptation des hauteurs d'imposte au +01, et une nouvelle esthétique de la porte d'entrée
- Supprimer les boîtes aux lettres placées au-dessus du muret
- Adapter les documents administratifs et graphiques avec les coordonnées du nouveau propriétaire qui devient aussi le demandeur du dossier

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

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} COPPIETERS	
Bruxelles Environnement	M. DUBOIS	