

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} DEWACHTER
Urbanisme M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M. DELUMEAU

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

/

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV14	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur & Madame HOMMÉ-COLON , en leur qualité de propriétaire
Objet de la demande	Rénover un appartement existant et construire une annexe au 1 ^{er} étage
Adresse	Rue de la Sincérité, 39
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 demandeur 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 se situe Rue de la Sincérité au n° 39, immeuble de logements R+03+TM, implanté sur une parcelle cadastrée Section A – n° 507 f 4 ;

Vu que la demande vise à rénover un appartement existant aménagé en duplex et construire une annexe au 1^{er} étage ;

Vu que la demande a été introduite le 1/04/2021, que le dossier a été déclaré complet le 28/05/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 8/09/2021 au 22/09/2021, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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 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 les archives communales à cette adresse :

- n° 27988 (PU 21175) – construire une maison – permis octroyé en 1937
- n° 47168 BIS(PU 40202) – agrandir – permis octroyé le 19/12/1989
- n° 50143P (PU 49381) – mettre en conformité un duplex – permis octroyé le 28/06/2016

la situation existante correspond à la situation de droit ;

Considérant que la demande maintient le nombre de logements aménagés dans l'immeuble – soit 3 unités ;

Considérant que l'objet de la demande ne concerne que le duplex situé au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage de l'immeuble ; que la répartition des pièces du sous-sol et les parties communes ne sont pas impactées ;

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

Considérant que la demande en situation projetée envisage de réaménager le duplex +00/+01 en créant une chambre supplémentaire, d'optimiser les surfaces utiles et de construire au +01 une extension latérale et une terrasse suspendue ; que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 hall d'entrée, salon à rue avec escalier interne, cuisine/sàm, local technique/buanderie, terrasse, jardin
- +01 hall de nuit, sdb avec wc, 3 chambres dont 2 ayant accès à une terrasse, bureau

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que l'utilisation d'une plate-forme de toit peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que sa position en surplomb impacte les parcelles mitoyennes et n'en préserve pas l'intimité ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce qu'au +01, la profondeur cumulée de l'extension et de la terrasse en partie suspendue dépasse la construction la moins profonde de plus de 3,00m ;

Considérant que l'extension proprement dite ne dépasse pas le bâti voisin gauche (au n° 41) de plus de 3,00m (de 2,70m) et s'aligne sur son propre front de bâti existant à droite ; que la structure de la terrasse suspendue augmente cette profondeur de 2,20m – soit un dépassement total de 4,90m ; que le bâti de la parcelle adjacente à droite n'est pas impacté ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce qu'au-delà de la profondeur autorisée (de 3,00m à 4,90m), la hauteur de la terrasse dépasse celle de la construction voisine la plus basse ;

Considérant que la structure de la terrasse suspendue, qui prend appui sur le mitoyen, augmente la hauteur du mitoyen existant de 1,35m – soit 3,23m ;

Considérant que la demande répond au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux* ; que le projet améliore l'habitabilité du logement – optimisation spatiale, meilleure distribution (sdb déplacée à proximité des chambres), et aménagement pertinent qui permet d'augmenter le confort ;

Considérant qu'il faudrait préciser la nature du plancher de la terrasse/auvent, comme évoqué en séance, de manière à limiter le second jour permanent pour les pièces de vie au rez-de-chaussée ;

Considérant que tous les ouvrages extérieurs en aluminium sont de couleur rouge (terre cuite) – bardage, menuiseries, garde-corps ; que la façade existante serait rénovée et peinte en blanc ; qu'il conviendrait d'atténuer le contraste en nuançant la couleur de la façade ;

Considérant que l'ensemble de la façade arrière n'est pas rénové ; que l'intégration des interventions nouvelles n'est pas prise en compte ; qu'il serait préférable d'y pourvoir ;

Considérant que la Commission ne se prononce que sur l'objet de la demande ; que les informations relatives aux autres unités de logement et en façade à rue ne sont données qu'à titre indicatif ; qu'il convient en situation projetée de supprimer l'aménagement et la fonction des pièces du +02, ainsi que de rectifier les cadres VII et VIII de la demande en ne remplissant les cases du tableau qu'en fonction du projet ;

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

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 – CP.2015.1147/3/APM/ac – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 21/06/2021 ;

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 :

- Préciser la nature de plancher « caillebottis étanche »
- Supprimer de la situation projetée l'aménagement et la fonction des pièces du +02 (possibilité de modifier les exemplaires déjà introduits)
- Rectifier les cadres VII et VIII de la demande en ne remplissant les cases qu'en fonction du projet

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.

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} DEWACHTER	
Urbanisme	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M. DELUMEAU	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} COPPIETERS	
--	----------------------------	--