

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 janvier 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Urbanisme M^{me} DEWACHTER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur AKEL
Objet de la demande	Réaménager une maison unifamiliale et rehausser le toit
Adresse	Petite rue des Loups 62
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 janvier 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 opposition.

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

Les architectes ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 janvier 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 (entre 1900 & 1918) ;

Vu que le bien se situe Petite rue des Loups au n° 62, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Section D – n° 337 y 2 ;

Vu que la demande vise à réaménager une maison unifamiliale et à rehausser le toit ;

Vu que la demande a été introduite le 28/10/2019, que le dossier a été déclaré complet le 27/11/2020 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/12/2020 au 11/01/2021, 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 5 du Titre I du RRU – hauteur de la façade avant
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne et lucarne de toiture

Vu que les archives communales à cette adresse sont manquantes à ce jour ; que la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'extension en toiture, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (RU 2018/7202) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison unifamiliale sans cave habitable, de 55m² de surface bâtie au sol ;

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 janvier 2021

Considérant qu'en situation existante de fait (selon les photos aériennes de BruGIS), l'aménagement des combles avec rehausses volumétriques serait antérieur à 1987, la construction de l'extension arrière sur toute la profondeur de la parcelle préexistante à 1971 ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de reconfigurer les circulations verticales de manière à ce qu'elles soient indépendantes des pièces habitables – volée d'escalier entre les -01/+00 et +00/+01 et un escalier hélicoïdal sur 2 niveaux (+01/+03) ; d'aménager en place des combles et sur 2 niveaux 2 chambres et une salle de jeux; de créer une lucarne à rue, de rehausser le niveau du faîte et le versant arrière en toit plat ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 local compteurs, buanderie
- +00 séjour, sàm, cuisine arrière
- +01 chambre, sdd avec wc, toit plat avec 2 coupoles
- +02 2 chambres, rangement
- +03 salle de jeux

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est maximale (parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée – les surfaces de pleine terre sont inexistantes ;

Considérant que la parcelle – étroite et peu profonde – est complètement enclavée, notamment par les constructions voisines de la parcelle de droite ; que la densité du bâti au rez-de-chaussée n'est pas préjudiciable à la parcelle de droite ; que cet aménagement n'a pas nécessité de rehausse de mitoyens ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant que la parcelle est construite au rez-de-chaussée sur toute sa profondeur ; que la profondeur du bâti de la parcelle de droite n'est pas dépassée ; que la parcelle de gauche n'est pas construite à la mitoyenneté ;

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 gabarits voisins ; que les versants avant et arrière de la toiture voisine sont ponctuellement dépassés en 3 endroits ; que la lucarne arrière dépasse les $\frac{2}{3}$ de la largeur de la façade ; que la ligne de faîte est relevée et alignée sur celle du toit voisin ;

Considérant que le profil de toiture peut être adapté pour autant qu'il épouse l'angle d'inclinaison des pans de la toiture voisine et ce sans la dépasser ;

Considérant que les rehausses volumétriques au niveau du versant arrière doivent être limitées ; que la lucarne avant gagnerait à observer un retrait par rapport au plan de la façade ; que seule une lucarne arrière en partie inférieure du versant (éventuellement sur toute la largeur de la façade) est envisageable ; que l'extension volumétrique en partie supérieure (salle de jeux) ne se motive pas et ne répond pas à la typologie de toiture du bâti avoisinant ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 janvier 2021

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 5, hauteur de la façade avant*, en ce que même si la corniche est maintenue, la lucarne positionnée sur le même plan que la façade s'apparente davantage à une rehausse de façade ; qu'il convient d'y remédier en observant un retrait de la lucarne ;

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 (chambre 2 inférieure à 9m²) ; que la position des escaliers peut être adaptée pour y remédier ;

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

- équipement sanitaire sommaire – un seul wc intégré dans une salle de douche pour un logement de 3 chambres (solution possible d'un wc autonome au sous-sol)
- peu d'optimisation spatiale liée à la configuration des nouveaux escaliers – position à adapter afin d'agrandir les pièces arrières ;
- chambre 2 non conforme malgré la création de la lucarne (entre axes mitoyens)

Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la baie de la lucarne arrière ne respecte pas le retrait légal de 0,60m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas envisageable ;

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 à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures sont projetées en PVC gris anthracite ; que le cintrage au niveau des linteaux n'est pas respecté ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant que la lucarne avant doit être centrée par rapport à la façade ; qu'il y a lieu de préciser sur plan le matériau projeté en partie verticale ; que la finition du revêtement ne peut être du crépi ; que la descente d'eau pluviale, si elle est maintenue apparente, doit être représentée ; que l'habillage PVC de la corniche doit être démonté et la corniche bois renouvelée ;

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, 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 14 janvier 2021

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

- **Limiter les augmentations volumétriques du versant arrière en supprimant la rehausse de toit au +03 et en respectant l'angle d'inclinaison des pans de la toiture voisine sans la dépasser**
- **Au niveau de la lucarne avant, la centrer et observer un retrait par rapport à l'alignement de la façade (tout en respectant la largeur maximale des 2/3)**
- **Rendre la chambre 2 conforme au Titre II et respecter le code civil au niveau des vues obliques**
- **Améliorer l'offre des équipements sanitaires**
- **Proposer des profils de châssis cintrés au niveau des linteaux**
- **Renseigner les caractéristiques des différents éléments de façade manquants en se référant à la description précitée dans le présent avis (matériau lucarne, corniche, DEP)**
- **Modifier les documents administratifs en conséquence**

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 & 6 sont acceptées.

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 ^{me} DEWACHTER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 janvier 2021

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