

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Urbanisme M^{me} HINSENKAMP

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

| | |
|---------------------|--|
| PV08 | Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr De WILDE Mathieu , agissant en sa qualité de propriétaire |
| Objet de la demande | Remplacer une porte de garage par un châssis (porte + fenêtre) |
| Adresse | Rue de l'Emancipation 19 |
| PRAS | Zone d'habitation + ZICHEE |
| 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 :**

/

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

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation et 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 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 1919 et 1930) ;

Vu que le bien est inscrit dans la cité-jardin de la Roue ; que le bien, implanté dans un parcellaire en ordre semi-ouvert, fait partie d'un îlot regroupant 4 maisons unifamiliales aux caractéristiques identiques ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

Vu que le bien se situe Rue de l'Emancipation au n° 19, maison mitoyenne 3 façades R+Toiture à versant, implantée sur une parcelle cadastrée Division 6 Section D – n° 124L4, répertoriée en tant que maison de cité ;

Vu que la demande vise à **remplacer une porte de garage par un châssis (porte + fenêtre)** ;

Vu que la demande a été introduite le 24/07/2020, que le dossier a été déclaré complet le 10/12/2020 ;

Vu que la demande n'a pas été soumise aux mesures particulières de publicité ; qu'il y a application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement et qu'il y a application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932 ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 16831 (PU 25038) – Construire un garage – permis octroyé le 14/11/1932
- n° 46477 (PU 49771) – Transformer un garage – permis octroyé le 07/07/2009

la situation existante ne correspond pas à la situation de droit pour des modifications d'aspect en façades visibles depuis l'espace public ;

Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent que le rez-de-chaussée en situation de droit ; que la répartition des fonctions de celui-ci se présente comme suit : Hall + Salon + Salle à manger + Garage + Véranda + Cuisine + Sdb + Terrasse

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 2019/1283) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Modifier l'affectation du garage en bureau ;

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

- Remplacer la porte de garage en porte d'entrée et en fenêtre avec allège;
- Ouvrir un mur porteur afin d'ajouter une circulation entre le bureau et la salle à manger
- Proposer un nouvel aménagement de la cuisine ;

Considérant que le bien en situation projetée envisage la répartition des fonctions comme suit : Hall + Salon + Salle à manger + Bureau + Cuisine + Sdb + Terrasse ;

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

- Zone indéfinie sans aménagement (cuisine sans équipements techniques)
- Pièce centrale sans éclairage naturel direct (sàm)
- Modification de la baie de garage inadéquate (allège, porte en façade, ...)
- Manquement de l'adaptation de l'aménagement des zones de recul et de retrait latéral compte tenu du changement d'utilisation (suppression du garage)

Considérant que les travaux, mis en œuvre dans le cadre des permis précédents, étaient autorisés pour autant que l'extension en façade latérale soit destinée à une utilisation de garage ; que la présente demande crée un précédent du fait du changement de destination de cette extension, prévue initialement comme annexe au logement (garage + rangement), pour une pièce habitable ; que, par ailleurs, les conditions de construction pour toute extension dans la cité-jardin sont fortement coercitives et de dimensions modestes ;

Considérant que le garage doit être maintenu et que seule la partie arrière de cette extension latérale peut être aménagée en bureau ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transports en commun ; qu'une place de stationnement dans le domaine privé est supprimée ; que par ailleurs, la rue exigüe ne permet pas ou peu de stationnement ; qu'il ne peut être envisagé d'autoriser une zone de stationnement en zone de recul ;

Considérant que le changement en façade, tout comme le changement d'utilisation du garage, ne se motivent pas ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

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 la porte de garage est remplacée par une fenêtre et une porte d'entrée ; que le soubassement présente un jeu de joints visibles inapproprié ; que des caissons à volets

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

apparents ont été placés en façade latérale ; que la corniche a été remplacée avec modification de son aspect ;

Considérant que ces modifications rompent avec l'homogénéité du caractère architectural de la cité-jardin ; qu'il convient de retrouver les caractéristiques de la typologie commune à tout le cadre bâti ;

Considérant que l'habillage de la corniche doit être supprimé ; qu'il y a lieu pour le moins de retrouver les mêmes caractéristiques que celles de la construction de droite ; que le soubassement doit être revêtu d'un cimentage uni de ton gris ;

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

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

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

- **Maintenir le garage ; le volume arrière peut toutefois être aménagé en bureau ;**
- **Modifier le soubassement pour un cimentage uni à granulométrie fine et de ton gris**
- **Retrouver les caractéristiques initiales de la corniche (bois ton blanc)**

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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