

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 janvier 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Urbanisme M. BREYNE
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAËY

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Rénover et étendre une maison unifamiliale + réaménagement intérieur
Adresse	Rue des Colombophiles, n° 84
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 janvier 2023

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 12 janvier 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 et 1918) ;

Vu que le bien se situe Rue des Colombophiles au n° 84, maison 3 façades R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 6^{ème} Division, Section D – n° 140V2 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité, à rénover, à étendre et à réaménager l'intérieur d'une maison unifamiliale** ;

Vu que la demande a été introduite le 28/07/2022, que le dossier a été déclaré complet le 29/09/2029 ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/12/2022 au 31/12/2022, 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 la prescription particulière 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - o dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage
 - o dérogation à l'article 9, chapitre IV du Titre I – matériaux et parement de façade
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - o dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
 - o dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne & lucarne de toiture

Vu que les archives communales à cette adresse sont manquantes à ce jour ;

Vu le refus de permis du 03/02/2015 – rénover les façades (isolation) ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 janvier 2023

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les travaux réalisés sans permis antérieurement et postérieurement au 1/01/2000 ; que les photographies aériennes de Brugis montrent déjà l'existence d'une annexe arrière entre 1987 et 1996, d'une grande terrasse (30m²) entre 2004 et 2009 ; que la terrasse a été couverte entre 2018 et 2019 et la façade à rue rénovée entre 2017 et 2019 (street view de Google) ;

Considérant qu'en situation existante de fait, l'extension du rez-de-chaussée (de +/- 23m²) a augmenté la profondeur initiale du bâti principal de 8,69m à 12,56m (+ 3.87m) du côté mitoyen de gauche et de 8,69m à 14,76m (+ 6,07m) du côté mitoyen de droite ; qu'une cuisine, une SDB et une buanderie y ont été aménagées ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de faire une extension au rez-de-jardin et au + 01, de créer une lucarne sur le versant arrière de toiture ; que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 hall d'entrée, salon (30.34m²), cuisine, SDB, buanderie, stockage, salle à manger (28.89m²) avec lanterneau, terrasse et jardin
- +01 2 chambres (19.93m² + 12m²), SDD, wc, et bureau/salle de jeu
- combles aménagés en 1 chambre (23m²) accessible par un escalier / échelle de meunier, construction d'une lucarne

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que le projet prévoit l'agrandissement du bien en zone de cour et jardin ; que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ;

Considérant que l'extension en zone de jardin a nécessité une rehausse de mitoyens – la parcelle de droite n'étant pas construite (jardin de 450m²) ;

Considérant que d'après le plan d'implantation, le projet envisage d'aménager un abri de jardin en fond de parcelle ; que celui-ci doit être conforme au RRU et au RCU (annexe isolée inférieure ou égale à 9m², de structure légère telle que le bois, ...) ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il convient de proposer une gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle en prévoyant un système de stockage (citerne) et une réutilisation des eaux récoltées à des fins domestiques ;

Considérant que les toits plats ne sont pas végétalisés ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'annexe arrière au +00, comme celle du +01, dépassent les 2 gabarits mitoyens ;

Considérant que l'augmentation volumétrique de la situation de fait (travaux exécutés entre 1977 et 1996) s'aligne sur la profondeur légale du profil mitoyen de gauche (n°82) ;

Considérant que, par ailleurs, les conditions d'application de l'**article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée**, sont réunies ; que la demande peut prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1^{er} janvier 2000 en ce que les travaux sont en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 janvier 2023

été exécutés – à savoir, le **Règlement de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles – article 15 du Titre IV – profondeur des constructions et leur implantation** – A.R. du 21/03/1975 ;

Considérant qu'à contrario, en situation projetée, les extensions des +00 et +01 dépassent le profil voisin de gauche, le plus profond, de 6.80m au +00 et de 2.98m au +01 ; que par ailleurs, la parcelle voisine de droite (actuellement un jardin) n'est plus construite à la mitoyenneté ;

Considérant que la profondeur du bâti de la parcelle de gauche n'est pas légale ; que l'annexe projetée au rez-de-chaussée ne pourra dépasser la profondeur du bâti d'avant 2000 – soit une profondeur maximale de 15.00m ;

Considérant que l'extension du +01 ne se motive pas et créerait un précédent sur le front de bâtisse arrière ; qu'elle nécessite une rehausse des murs mitoyens et peut préjudicier la construction voisine de gauche en termes de luminosité et d'ensoleillement ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture**, en ce que la lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de la façade arrière ; que cette dérogation minimale, en raison de la composition de façade recherchée, se motive ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'annexe arrière au +01, qui dépasse de 2.75m la hauteur du profil mitoyen le plus haut, ne se motive pas ; que l'annexe du +00 n'est envisageable que dans la limite du mur mitoyen existant ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale sous combles (2,30m sur au moins la moitié de la surface) n'est pas atteinte au niveau de la marche palière de l'escalier (hauteur libre de 1.90m) ; que cette dérogation ponctuelle est envisageable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher (salon, chambre 02) ;

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

- Densification du bâti – aménagement de pièces très spacieuses qui induisent des dérogations importantes ;
- Aménagement d'une sdb au niveau des pièces de vie ;
- Peu d'optimisation spatiale – la très grande profondeur amène à un éclairage naturel peu qualitatif ;
- Confort très relatif de l'échelle de meunier ;
- Aucun espace de rangement malgré les grandes superficies au sol disponibles.

Considérant que l'**article 126 §11 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogations au RCU, articles 23, chapitre V du Titre I – toitures plates** ; que les nouvelles toitures plates de plus de 20 m² sont aménagées en toiture verte ; que vu leur ampleur, il convient de s'y conformer ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 janvier 2023

Considérant que toutes les menuiseries ont été remplacées par du PVC ton blanc ; que le parement de façade d'origine (enduit imitation parement pierre) a été remplacé par un enduit lisse de ton gris clair ; que les seuils des fenêtres et les éléments esthétiques de la façade ont été supprimés ; qu'un auvent a été installé au-dessus de la porte d'entrée ;

Considérant qu'en séance le demandeur a confirmé ne pas avoir isolé sa façade par l'extérieur ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris la couleur, qui composent la façade visible depuis l'espace public, s'harmonisent entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant qu'il convient de supprimer l'auvent de la porte d'entrée ;

Considérant que l'objet de la demande est limité à la parcelle n° 140V2 ; qu'il convient de supprimer les informations (annexes, revêtement de sol, ...) relatives à la parcelle de droite cadastrée n° 140G3 ; que cette parcelle communale est louée à titre précaire par le demandeur comme jardin potager ; qu'elle ne fait pas partie de l'objet de la présente demande ;

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 12 janvier 2023

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

- Limiter la profondeur du bâti au +00 à un maximum de 15.00m (profondeur de la situation existante avant 2000) ;
- Supprimer l'extension au +01 et réorganiser l'aménagement intérieur en conséquence ;
- N'envisager un abri de jardin que s'il est conforme au RRU et au RCU (annexe isolée inférieure ou égale à 9m², avec une structure légère telle que le bois, ...) ;
- Végétaliser la toiture plate ;
- Préciser tous les éléments en façade à rue en pierre bleue (soubassement, seuils, ...)
- Enlever la boîte aux lettres de la façade à rue ;
- Envisager une gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle en prévoyant un système de stockage (citerne) et une réutilisation des eaux récoltées ;

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 (limitées à l'extension du +00), Titre I – article 6 (largeur de lucarne), Titre II – article 4 & 10 (en façade à rue), sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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. KESTEMONT	
Urbanisme	M. BREYNE	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 janvier 2023

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