

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 février 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
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. MOENECLAEY

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité la situation de fait d'une habitation unifamiliale
Adresse	Rue Professeur Hendrickx, 9
PRAS	Zone de forte mixité

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 février 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 :

L'architecte a été entendue.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 février 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone de forte mixité suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe Rue Professeur Hendrickx au n° 9, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle de 207m², cadastrée 6^{ème} Division – Section C – n° 161 h 3 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la situation de fait d'une habitation unifamiliale** ;

Vu que la demande a été introduite le 15/07/2022, que le dossier a été déclaré complet le 7/10/2022 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/01/2023 au 29/01/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est 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 153 §2 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - o dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 37110 (PU 30650) – construire une maison – permis octroyé le 2/06/1955
- n° 43572 BIS (RPU 36745) – transformer le rez (*en logement*) – demande de permis refusée le 3/02/1970 (motivé par la suppression du garage)

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que le permis de construction n'a pas été totalement respecté lors de sa mise en œuvre (profondeur non respectée, arrière-bâtiment non construit), pour le changement d'affectation du rez-de-chaussée, pour la construction d'une extension arrière au +00 et d'une annexe en fond de parcelle, 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 2 (RU 2022/14517) ; que des travaux (modification structurelle) ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été préalablement introduite ;

Vu les renseignements cadastraux (mise à jour de 1991), le bien est répertorié en tant que maison bel-étage qui comporte 2 logements et un garage à l'alignement ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 février 2023

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité le bâti de la situation existante de fait qui diffère dès la construction de la parcelle (en 1955), en ce que l'arrière-bâtiment n'a pas été réalisé ; que la profondeur du bâtiment à front de rue a été exécutée à 10,00m en place de 12,00m et que la partie arrière du rez-de-chaussée a été aménagée en logement ;

Considérant que l'aménagement projeté est le suivant :

- -01 caves sur toute la profondeur du bâti du +00
- +00 garage (1 emplacement), hall d'entrée avec wc, cuisine ouverte sur séjour, terrasse (+/- 21m²), jardin, abri de jardin en fond de parcelle (13m²)
- +01 chambres (2), sdb avec wc
- +02 studio pour un des enfants de la famille
séjour, chambre, kitchenette, sdd avec wc

Considérant que la maison n'a pas la capacité d'accueillir une unité de logement supplémentaire qui soit indépendante ; qu'il convient de maintenir la maison en une unifamiliale (comme le fait la présente demande), et de créer un habitat kangourou ; qu'il n'y aura pas de logement supplémentaire d'un point de vue légale ; que l'habitation sera partagée ; que cette formule permet à un des enfants de la famille de disposer d'un logement attendant au logement familial ; qu'il convient de préciser que la maison unifamiliale est de type kangourou ;

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

Considérant que l'annexe construite au +00 s'intègre au cadre bâti ; que vu la profondeur de la parcelle, les surfaces en pleine terre restent conformes et qualitatives ;

Considérant qu'en fond de parcelle, une annexe isolée de 13m² a été construite ; qu'elle est entourée par des revêtements perméables (gravier et pavés à joints ouverts) ; que l'emprise totale est de +/- 24m² ; que cet aménagement n'est pas préjudiciable aux constructions voisines et n'impacte pas les limites mitoyennes ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il convient d'envisager un stockage des eaux pluviales ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'extension dépasse les gabarits du bâti mitoyen immédiat ; que la construction voisine la moins profonde est dépassée de plus de 3,00m (4,00m par rapport au n° 11, maison voisine à gauche) ;

Considérant qu'en situation existante de fait une véranda est déjà visible en 1977 sur les vues aériennes de BruGIS ; qu'en 2005, cette annexe a été transformée en extension à toit plat avec verrière chapiteau ; que la pièce de vie aménagée est en contact direct avec la terrasse et le jardin ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 février 2023

Considérant que cet aménagement améliore l'habitabilité de la maison ; qu'elle s'aligne sur la profondeur existante de la construction de droite ; qu'aucune opposition à la configuration existante de fait n'a été émise par le voisinage ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 7, implantation de constructions isolées**, en ce que la construction légère observe un retrait de 0,40m par rapport au mur de jardin de droite, de 0,80m par rapport au mur en fond de parcelle, de 1,17m par rapport à l'axe mitoyen de gauche ; qu'une zone semi-perméable entoure l'abri de jardin ;

Considérant que les parcelles mitoyennes de droite et du fond de terrain ne sont pas impactées vu la hauteur des murs existants ; que la limite mitoyenne sur la gauche du terrain n'est pas physiquement matérialisée ; que la clôture en béton n'est pas implantée à la mitoyenneté – elle est implantée sur la parcelle voisine à +/- 0,18m de l'axe mitoyen ;

Considérant qu'il y a lieu de rétablir une zone plantée en pleine terre autour de l'abri de jardin ;

Considérant que le projet en l'état n'est pas conforme au Code civil ; que l'implantation de la clôture en béton sur la parcelle voisine doit être clarifiée ;

Considérant qu'en séance, l'architecte a confirmé qu'il s'agissait d'une erreur de représentation qui sera rectifiée sur plan ;

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 (cuisine au +00 de 4,90m²) ; que l'aménagement du logement au +02 s'apparente à un logement de 1 chambre tout en ne disposant pas des surfaces utiles minimales ;

Considérant que cette dérogation n'est envisageable si la maison est clairement identifiée comme un habitat kangourou qui ne crée pas une unité de logement indépendante supplémentaire ;

Considérant que le projet maintient la maison en habitation unifamiliale ; que l'extension s'intègre à la configuration des lieux ; que, de manière générale, la réorganisation des espaces intérieurs améliore la répartition spatiale, augmente les surfaces habitables disponibles et l'habitabilité de la maison ; que compte tenu de l'orientation du parcellaire, l'ensoleillement de la parcelle de gauche n'est que faiblement impactée (en fin de journée) ;

Considérant que la **prescription particulière 4.5.1° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que la façade n'a pas été réalisée conformément au permis de construction octroyé (nombre et emplacement des trumeaux) ; que toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées par du PVC blanc ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant est respectée ; que la composition d'ensemble de la façade n'en est pas affectée ;

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 2 février 2023

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 février 2023

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

- Préciser que la maison unifamiliale est de type kangourou – au cadre VII de l'Annexe I et dans l'objet de la demande (y compris cartouche des plans) ;
- Rétablir une zone plantée en pleine terre autour de l'abri de jardin ;
- Clarifier l'implantation de la limite mitoyenne gauche au niveau du jardin, comme celle de la clôture en béton, par rapport à la parcelle sise au n° 11 et cadastrée Section C – n° 161 r 2 ;
- Envisager une récolte des eaux pluviales (citerne) ;

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 et 7, Titre II – article 3, 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	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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