

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

PV08	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Démolir les annexes non autorisées au rez-de-chaussée et reconstruire une annexe plus petite + construire une serre sur l'annexe au niveau du 1 ^{er} étage
Adresse	Rue des Alouettes, 52
PRAS	Zone mixte

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 :

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

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

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone mixte 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 (en 1931) ;

Vu que le bien se situe Rue des Alouettes au n° 52, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle de 106m², cadastrée 8^{ème} Division – Section H – n° 671 d 4 ;

Vu que la demande vise à **démolir les annexes non autorisées au rez-de-chaussée, à reconstruire une annexe plus petite, et à construire une serre sur l'annexe au niveau du 1^{er} étage** ;

Vu que la demande a été introduite le 2/06/2022, que le dossier a été déclaré complet le 21/10/2022 ;

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 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 la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- 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
 - o dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne & lucarne de toiture

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 44732 (PU 37417) – transformation de la façade (plaquettes) – permis octroyé le 17/09/1975
- n° 45295 (PU 38126) – extension d'une cuisine – permis octroyé le 12/06/1979

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

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'extensions en façade arrière, pour la construction de lucarnes avant et arrière, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2021/12629), l'immeuble est une maison unifamiliale ; le bien fait l'objet des suspicions d'infraction pour la construction de 2 annexes de +/- 29m² d'emprise au sol (en 2012 et en 2017), pour la construction de 2 lucarnes (en 2016) ;

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

Considérant que la présente demande vise :

- à démolir les annexes irrégulières au +00 ;
- à construire une nouvelle extension au +00 pour y aménager une cuisine avec un coin repas ; celle-ci présente quasi la même superficie au sol que l'extension qui a été autorisée par permis ;
- au +01, à créer un petit patio et à construire un volume sur la plateforme de toit qui surplombe en partie le +00 ; la pièce arrière (chambre 2) est utilisée en tant que bureau ; le patio de 4m² est situé au droit de la fenêtre du bureau ; le volume créé, qui ne fait pas partie de l'enveloppe chauffée de la construction, abrite une « serre » de 14m², accessible depuis le palier intermédiaire +00/+01 ; celui-ci donne également accès au patio ;
- à agrandir le wc en façade (au +01) afin de le transformer en sdb pour la chambre 1 ;
- à mettre en conformité les lucarnes avant et arrière ;

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée ; que l'utilisation de la plate-forme de toit préjudicie le voisinage (rehausse de mitoyen) ;

Considérant qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ; que vu le programme du projet, il serait judicieux de proposer un mode de stockage (citerne) qui permette un réemploi des eaux de pluie pour les plantations de la serre ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la construction au +01 dépasse le gabarit le moins profond et le moins élevé de plus de 3,00m ;

Considérant que l'extension projetée au rez-de-chaussée est conforme ; que la situation de droit de la construction mitoyenne de gauche (du n° 50) est dépassée de +/- 1,90m ; qu'en situation existante de fait, une véranda a été construite (travaux d'avant 2000) portant la profondeur de son bâti jouxtant la mitoyenneté à +/- 14,00m ; que l'extension projetée permettra d'améliorer l'habitabilité de cette petite maison unifamiliale ;

Considérant qu'au +01, par rapport au bâti de gauche, l'extension projetée n'observe pas un retrait latéral de 3,00m qui lui permette de s'aligner sur la construction de droite la plus profonde et la plus élevée (mitoyenne droite du n° 54) ; que le volume projeté nécessite une rehausse de mitoyen de 3,10m sur une profondeur de 2,93m ; que vu l'orientation Sud du

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

front de bâtisse arrière, cette rehausse occasionne une perte de luminosité et d'ensoleillement limitée (en fin d'après-midi) pour l'étage de la maison du n° 50 ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture**, en ce que les extensions en toiture de type lucarne dépassent les versants de toiture des 2 profils voisins ; que les petites lucarnes ne dépassent pas les 2/3 de la largeur de façade, ni leur propre profil de toiture de plus de 2,00m ;

Considérant que vu leurs dimensions restreintes et leur implantation sur les versants, celles-ci n'impactent pas le bâti mitoyen immédiat ; qu'aucune opposition à la configuration existante de fait n'a été émise par le voisinage ;

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 ; que la sàm en pièce centrale, du fait de l'aménagement de la « serre » et du patio, est privée d'un éclairage naturel zénithal (lanterneau existant) ; que le patio de 4,00m² (profondeur de 2,00m) et la proximité du volume construit impactent l'éclairage naturel direct de la pièce de vie du +01 ; que le patio ne permet d'assurer qu'un minimum de luminosité et une ventilation naturelle ; qu'il convient d'agrandir en façade arrière la baie existante au +01;

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

- source d'éclairage naturel supprimée – un lanterneau pourrait être proposé en place du plancher du patio ;
- rehausse mitoyenne pourrait être limitée de manière à diminuer l'impact sur le bâti mitoyen gauche ;
- serre ne s'apparentant pas à une construction légère (toit plat) ; placée au +01 pour ne pas créer du bâti en zone de cour et jardin, elle impacte la parcelle voisine de gauche et représente avec le patio un volume qui n'est pas insignifiant (plus de 18m²) ;
- compte tenu de la fonction projetée pour l'extension, nécessité de récupérer les eaux pluviales pour réutilisation ;
- vu la démolition du bâti existant, manquement d'une proposition pour adapter et intégrer le mur mitoyen gauche de manière plus qualitative par rapport aux zones de jardin (réduire la hauteur, prévoir une clôture végétalisée, ...)

Considérant que le projet augmente la densité du bâti au +01 ; que cette rehausse volumétrique occasionne des dérogations qu'il convient de réduire en prévoyant un apport complémentaire d'éclairage naturel aux +00 (pièce centrale) et +01 (bureau), en réduisant la hauteur du volume projeté à 2,20m sous plafond ;

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 3.5.1° du PRAS** est respectée en ce qu'en façade à rue, les modifications apportées par rapport à la situation de droit de 1979 sont qualitatives – modification du nombre de divisions et placement d'une imposte supérieure vitrée ;

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

Considérant que, toutefois, l'habillage PVC qui emmaillote la corniche ne se motive pas ; qu'il convient de le supprimer et de rénover la corniche bois si nécessaire ; que la boîte aux lettres devra être intégrée à la porte, lors du prochain remplacement des menuiseries extérieures ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des 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 2 février 2023

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

- Améliorer l'éclairage naturel aux +00 (lanterneau pour la pièce centrale en place du patio) et +01 (agrandissement de la baie) ;
- Réduire la hauteur du volume projeté au +01 à 2,20m sous plafond ;
- Envisager avec l'aval du propriétaire concerné une adaptation du mur mitoyen commun de manière à l'intégrer dans les zones de jardin ;
- Envisager un système de stockage (citerne) des eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les plantations de la serre ;

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 et 6 (telles que limitées dans les conditions) 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. MOENECLAEY	