

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 février 2022

+

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} MESSU

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	mettre en conformité l'aménagement d'un duplex aux niveaux +4 et combles, et le changement des châssis en façade avant
Adresse	Rue des vétérinaires, n°73
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 février 2022

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 réaction.

**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 16 février 2022

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation et le long d'un espace structurant 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 (1913) ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire du patrimoine architectural (39896) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone restreinte ;

Vu que le bien se situe Rue des vétérinaires au n° 73, maison mitoyenne R+04+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5–Section C – n° 327 M 14 ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité l'aménagement d'un duplex aux niveaux +04 et combles, et le changement des châssis en façade avant ;

Vu que la demande a été introduite le 14/06/2022, que le dossier a été déclaré complet le 14/10/2022 ;

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

- application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire
- application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/01/2023 au 09/02/2023, 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 particulière 2.5.2° 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

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°13851 (PU F14082) – Construire une maison – permis octroyé le 08/07/1913
- n° 28510 (PU F21689) – Modification de la façade – permis octroyé le 22/09/1936

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement des mansardes/combes en logement, pour l'aménagement de la plateforme de toit en terrasse, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 février 2022

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 4 (RU 2021/13860) ; que les archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien, tant au niveau de la répartition spatiale que du nombre de logements ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que immeuble à appartements qui comporte 4 logements ;

Vu la mise en demeure (I 2019/2776), dressée en date du 20/02/2019, il a été constaté que des travaux de transformation (dont certains ne font pas partie de l'objet de la demande) ont été effectués de manière illicite – modification de la destination d'un café en friterie, installation d'une hotte, enseigne parallèle à la façade, création d'une terrasse ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la situation existante de fait – aménagement du niveau +04 et des combles en duplex (appartement de 2 chambres), création d'une terrasse arrière sur le palier intermédiaire ; que l'aménagement projeté est le suivant :

- +04 hall d'entrée, wc (1.2m²), espace bureau (8.3m²), séjour (33m²), cuisine (14.5m²) ;
- Combles 2 chambres (16m² et 22m²), SDB (8.8m²), terrasse de toit (4.8m²) ;

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que l'utilisation d'une plate-forme de toit peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse n'a pas nécessité de rehausse de mitoyen ; que vu la densité du bâti et la hauteur des constructions mitoyennes, cet aménagement n'est préjudiciable pour les parcelles voisines que de manière limitée ; que cet aménagement est acceptable à condition de fournir une preuve du respect du code civil (retrait légal d'1.90m par rapport à la parcelle n°200...) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, wc**, en ce que le wc n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et qu'il donne directement sur la cuisine ;

Considérant que le wc n'est pas en contact direct avec la cuisine ; qu'un grand hall d'entrée d'environ 5 mètres de long sépare la cuisine du wc ; que par conséquence, la dérogation est minime et acceptable ;

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

- Sous-sol non représenté – espace de rangement (cave privative) et accès au local compteur ;
- espace extérieur complètement déconnecter des espaces de vie
- configuration de la terrasse qui ne respecte pas le code civil
- Incohérence de la représentation sur plan (porte) et en coupe (fenêtre) de l'accès à la terrasse depuis le palier

Vu que la maison est identifiée à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 février 2022

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 en façade à rue ont été remplacées sans respect du matériau d'origine (bois), du cintrage et de la couleur ; que les châssis sont en PVC de ton gris au RDC et de ton blanc aux étages ; que l'aspect de la porte d'entrée du commerce au +00 a été modifié ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries des façades à rue doit être mise en conformité par une demande de permis d'urbanisme introduite par la copropriété ; que les châssis en bois, le cintrage et les divisions d'origine seront exigés ;

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 les menuiseries extérieures, 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 ; que le matériau PVC n'y contribue pas ;

Considérant que les éléments graphiques sont lacunaires ; que les matériaux des différents éléments de façade ne sont pas renseignés sur plan ; qu'il convient d'y remédier ;

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 que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2017.0869/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 04/01/2023 ;

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 16 février 2022

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

- Fournir une preuve comme quoi la terrasse respecte le code civil en matière des servitudes de vues (retrait légal de 1.90m et photos prise depuis la terrasse)
- Joindre à la demande les élévations de façade ;
- Proposer des châssis en bois en respectant le cintrage et les divisions d'origine ;
- Corriger la représentation en coupe de l'accès à la terrasse ;
- Fournir le plan du sous-sol indiquant le local compteur et le local de rangement (cave privative) ;

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} MESSU	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	Mme BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	