

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

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} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Etendre le rez-de-chaussée en façade arrière, changer l'affectation de l'espace commercial en chambre, mettre en conformité les châssis en façade avant et isoler la toiture
Adresse	Route de Lennik, n°47
PRAS	Zone mixte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique a fait l'objet d'une réaction

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT
CONVOQUEES :**

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

La réclamante a été entendue sur les sujets suivants :

- L'extension très profonde du rez-de-chaussée
- Vue sur un toit en polystyrène de 9m et non pas sur le jardin

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 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 se situe Route de Lennik au n° 47, maison mitoyenne R+01+TM, implantée sur une parcelle cadastrée 8^{ème} Division – Section H – n° 693E5 ;

Vu que la demande vise à **étendre le rez-de-chaussée en façade arrière, changer l'affectation de l'espace commercial en chambre, mettre en conformité les châssis en façade avant et isoler la toiture ;**

Vu que la demande a été introduite le 09/09/2022, que le dossier a été déclaré complet le 14/11/2022 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/02/2023 au 24/02/2023, et qu'un courrier a été introduit ayant pour motif principal, la profondeur excessive de l'annexe au niveau du rez-de-chaussée – la réclamante dit avoir une vue sur un toit en polystyrène de 9m depuis chez elle et non sur le jardin comme à l'époque où elle a acheté sa maison ;

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 l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - o dérogation à l'article 23, chapitre V du Titre I – toitures plates ;
- 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 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 25891 (PU F19678) – Construire une maison – permis octroyé le 30/07/1933

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement, pour l'installation d'un caisson à volet en saillie au rez-de-chaussée, pour la construction d'une annexe en façade arrière, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

les plans de la maison unifamiliale ne sont plus à jour en ce qui concerne les volumes construits (living/cuisine et le jardin d'hiver), le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial et l'aspect architectural de la façade à rue (matériau et couleur des menuiseries) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce avec entrée particulière qui comporte 1 logement ;

Vu la mise en demeure (I 2021/3990), dressée en date du 08/12/2021, il a été constaté que des travaux de transformation ont été effectués de manière illicite – changement d'affectation du RDC commercial en habitation, installation d'un caisson à volet en saillie en façade à rue au RDC, modification d'aspect des menuiseries en façade à rue ;

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

Considérant que la présente demande vise aussi à mettre en conformité les travaux réalisés sans permis antérieurement au 1/01/2000 (travaux effectués entre 1987 et 1996 pour la couverture de la cour et entre 1996 et 2004 pour l'extension en zone de jardin) ;

Considérant qu'en situation existant de fait, l'extension du rez-de-chaussée (+/- 38m²) a augmenté la profondeur initiale du bâti principal de 13.7m à 19.30m (+ 5.6m) ; qu'une cuisine a été aménagée en zone de cour et une véranda en zone de jardin ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'une maison unifamiliale avec un commerce au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage d'isoler la toiture, d'aménager le living/cuisine et de créer un jardin d'hiver en lieu et place de la véranda ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 2 caves
- +00 hall d'entrée, chambre, bureau, SDD+wc, living+cuisine, jardin d'hiver, jardin
- +01 2 chambres, SDB, toiture plate inaccessible avec 3 coupoles
- Combles bureau et grenier

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

Considérant que la couverture de la cour n'a pas nécessité de rehausse des murs mitoyens et ne préjudicie pas les constructions voisines ; que par contre, l'extension en zone de jardin a nécessité une petite rehausse de mitoyens ;

Considérant que d'après le plan d'implantation, sur la parcelle n°693E 5, une annexe isolée (abri de jardin) a été construite antérieurement au 23 avril 1962 (probablement entre 1944 et 1953 d'après les vues aérienne de BuGis) ; que celle-ci n'était pas soumise à permis d'urbanisme ;

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 ;

Considérant que le projet prévoit une toiture plate non végétalisée sur l'annexe ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que les 2 gabarits mitoyens sont dépassés de plus de 3 mètres ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

Considérant que l'augmentation volumétrique de la situation de fait (travaux exécutés entre 1977 et 1996) n'a pas nécessité de rehausse de murs mitoyens ;

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 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, l'extensions dépasse le profil voisin de gauche de 8.70 m et le profil voisin de droite de 8.55 m ; que par ailleurs, la profondeur des constructions voisines de gauche (n°49) et de droite (n°45) ne sont pas légale ;

Considérant qu'il convient de limiter la profondeur du rez-de-chaussée à un maximum de 17 mètres ;

Considérant que la demande déroge au [RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins](#), en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée est réduite ;

Considérant que la demande ne répond pas au [RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux](#), et ce pour le points suivant :

- peu d'optimisation spatiale du logement – position des sanitaires par rapport aux espaces de vie, pas de wc indépendant d'une sdb ;
- aménagement sommaire et non amélioré du rez-de-chaussée – vitrine commerciale non adaptée à du logement ;

Considérant qu'il serait intéressant d'améliorer l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée en envisageant la possibilité de déplacer la SDD dans l'espace bureau et d'aménager les espaces de vie en lien direct avec le jardin ;

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 la demande prévoit un toit plat inaccessible d'environ 37 m² au-dessus de l'annexe non végétalisé ; qu'il convient de s'y conformer ;

Considérant que la [prescription particulière 3.5.1° 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 par du PVC ton blanc sans respect du matériau d'origine et de la couleur ; qu'un caisson à volet en saillie a été installé au niveau du rez-de-chaussée ; qu'il convient de remettre du bois et d'intégrer le caisson apparent de volet lors du prochain remplacement des châssis ;

Considérant que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales sont respectées ; que le projet maintient le principe de l'imposte supérieure ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respectée ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

Considérant toutefois qu'il convient de retravailler la façade au niveau de la vitrine commerciale afin de l'adapter à celle d'un logement (ventilation) ; que le caisson de volet ne doit pas présenter de saillie par rapport au plan des châssis ; qu'il doit être intérieur ;

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 9 mars 2023

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

- Revoir l'aménagement du RDC dans une profondeur maximale de 17 m
- Végétaliser la toiture plate
- Proposer en façade à rue des châssis en bois et intégrer le caisson apparent de volet lors du prochaine changement des châssis
- Proposer en place de la vitrine commerciale un châssis adapté à du logement et une porte d'entrée dans le même plan que le châssis

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 et 12 (telle que limitée dans les conditions) est acceptée 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} MESSU	

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	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023