

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} 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

PV09	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Transformer et étendre une maison unifamiliale
Adresse	Rue Frans Hals, 113
PRAS	Zone d'habitation

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 avec demande à être entendu.

**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 le sujet suivant :

L'espace des jardins étant très réduit, le bâti des parcelles étant très rapproché, l'extension projetée au +01 crée des vues plongeantes et ne préserve pas l'intimité du voisinage ;

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

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

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation 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 1927) ;

Vu que le bien se situe Rue Frans Hals au n° 113, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle de 81m², cadastrée 8^{ème} Division – Section H – n° 635 p 2 ;

Vu que la demande vise à **transformer et étendre une maison unifamiliale** ;

Vu que la demande a été introduite le 16/06/2022, que le dossier a été déclaré complet le 15/11/2022 ;

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 10/02/2023 au 24/02/2023, et qu'une réclamation a été introduite ; que celle-ci a pour motif principal le rehaussement du bâti au niveau du 1^{er} étage qui occasionne des préjudices à la parcelle mitoyenne avec le fond du jardin du projet, en créant des vues plongeantes directes et des vis-à-vis gênants ; que proches de l'angle, les zones de cour et jardins sont petites et imbriquées ; que la distance entre la baie de l'extension et la limite de fond de parcelle (de +/- 4,00m) ne préserve pas l'intimité du voisinage ;

Vu que la demande est 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 du RCU – intégration de la façade dans son voisinage
- 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
 - o dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins

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

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 19697 (PU 15821) – construire 6 maisons – permis octroyé le 28/01/1927
- n° 35286 (PU 28727) – transformer la façade – permis octroyé le 25/03/1952
- n° 45688 (PU 38613) – beleggen met gevelstenen – permis octroyé le 15/06/1982

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une extension arrière d'un niveau (au +00), pour le changement d'aspect des menuiseries extérieures en 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 1 (RU 2020/11781) ;

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

Considérant que la demande en situation projetée envisage de réaménager la maison en une unifamiliale de 3 chambres avec jardin, en agrandissant l'extension du +00 sur toute la largeur de la façade arrière, en créant une extension au +01, en rehaussant les versants de toit, en construisant 2 lucarnes avant et arrière ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 inchangé – chaufferie, compteurs
- +00 hall d'entrée avec wc, salon, sàm, cuisine, terrasse et jardin (en place de la cour)
- +01 chambres (2), sdb
- +02 chambre avec dressing et sdb
- +03 combles aménagés en bureau

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 par ailleurs, la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est améliorée par la création d'une zone plantée en pleine terre ;

Considérant que le bien, implanté sur une parcelle assez enclavée de 81m², est situé d'une part, sur sa gauche, entre un immeuble d'angle, et d'autre part, sur sa droite, entre un groupement de 6 maisons mitoyennes dont il fait partie ; qu'une seule maison de cet ensemble a encore le gabarit d'origine (n° 109) ;

Considérant que l'extension au +01 n'est pas insignifiante et impacte la parcelle d'angle vu la configuration des lieux et la densité du bâti déjà en présence ; que l'intimité de la parcelle voisine du n° 119 n'est pas préservée en ce que toute sa profondeur du mur de jardin est commune avec le mur de fond de parcelle du projet ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'extension arrière, projetée sur 2 niveaux, dépasse les gabarits arrière mitoyens ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la profondeur en situation de droit de la construction au n° 111, est dépassée de 3,45m ; qu'en situation existante de fait, le bâti de droite est bien au-delà de cette profondeur ;

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

Considérant qu'en hauteur, le bâti de gauche est dépassé de 3,60m, le recul latéral observé n'étant que de 1,65m ; celui de droite, par rapport à sa situation de droit, est dépassé de 6,80m (de 1,00m par rapport à sa situation existante) ; que le mur mitoyen de droite est rehaussé ;

Considérant que l'extension au +01 ne peut se motiver ; que la façade arrière projetée est distante du fond de la parcelle de +/- 4,00m ; que cette proximité avec la mitoyenneté en fond de parcelle préjudicie le voisinage ;

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 mitoyens ; qu'au niveau de la lucarne arrière, le profil voisin de droite est dépassé de plus de 3,00m ;

Considérant que, par ailleurs, les 2 versants sont rehaussés ; que la hauteur de la façade à rue est augmentée de +/- 0,50m pour aligner le niveau de corniche sur celui de l'immeuble de gauche ; que la hauteur de la façade arrière est augmentée de +/- 3,00m ;

Considérant que le principe d'une lucarne de toit en façade avant ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant ; qu'elle ne se motive pas ; que toute rehausse arrière n'est envisageable que si elle s'inscrit dans le profil du bâti le plus élevé sans le dépasser ;

Considérant que le bâtiment a déjà été rehaussé en 1952 ; qu'il convient de ne pas impacter la hauteur de la façade à rue, ni le versant de toiture avant ainsi que la ligne de faîte, de manière à ne pas créer un précédent par rapport aux autres maisons du même groupement ;

Considérant que la façade arrière est orientée Nord ; que l'extension du rez-de-chaussée impacte de façon très limitée les parcelles voisines ; que celle du +01, malgré le recul latéral observé, préjudicie les parcelles mitoyennes et ne s'intègre pas au bâti existant ; que seule une extension au rez-de-chaussée peut être envisagée ;

Considérant que la demande ne déroge pas au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que la cour initiale imperméable est plantée en pleine terre et qu'un jardin de 15,20m² est créé ;

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 l'**article 153 §2 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, doivent s'harmoniser 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 que l'agrandissement de la baie du rez-de-chaussée rompt avec la composition d'ensemble de la façade ; qu'elle n'est pas envisageable ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées sans respect des divisions ; que les châssis en aluminium simple vitrage des étages sont maintenus ; qu'en séance le demandeur a confirmé qu'il comptait également les remplacer ; qu'il convient d'adapter la situation projetée en représentant les châssis projetés aux étages ;

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

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 9 mars 2023

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

- Supprimer la rehausse de la façade à rue et de la ligne de faîte ; supprimer la lucarne avant ;
- Supprimer l'extension au 1^{er} étage ;
- En façade à rue, maintenir les dimensions des baies existantes ; proposer des châssis répondant à des valeurs actuelles de performance énergétique (double vitrage ;

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 et 6 (limitées au rez-de-chaussée) 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	