

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 juin 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
Urbanisme M^{me} HINSENKAMP

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité l'extension arrière au niveau du rez-de-chaussée et du 1er étage
Adresse	Rue Joseph Pavez, n°15
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 juin 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 entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 juin 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;

Vu que le bien est implanté, à l'Atlas Archéologique, dans le périmètre délimitant la zone d'extension du site « Noyau villageois – Xième XXème siècle » ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

Vu que le bien se situe Rue Joseph Pavez au n° 15, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n° 502 K 2 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité l'extension arrière au niveau du rez-de-chaussée et du 1er étage** ;

Vu que la demande a été introduite le 30/05/2022, que le dossier a été déclaré complet le 16/02/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/06/2023 au 20/06/2023, 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 générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
- 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°25681 (PU 19528) – Construire une maison – permis octroyé le 26/07/1933
- n°45970 (PU 39067) – Transformer le rez en garage – permis octroyé le 02/04/1985

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la fermeture des balcons en façade arrière pour la construction d'une annexe arrière côté gauche sur deux niveaux (entre 2012 et 2015), pour l'ajout d'un auvent le long du mitoyen gauche (entre 2017 et 2018), pour la modification du parement de façade au rez-de-chaussée (entre 1985 et 2009) ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'une maison unifamiliale ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 2 Provisions + 2 Caves à charbon + Buanderie
- 00 Garage + Pièce indéfinie + Cour + Jardin
- +01 Chambre + Salle à manger + Toilette + Cuisine + Terrasse + Wc
- +02 Chambre + Salle à manger + Toilette + Cuisine + Terrasse + Wc

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 (Cadastre actualisé en 1986 + Liste des habitants) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 juin 2023

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2022/4053-PU-TR/SDV), dressé en date du 23/03/2022, il a été constaté qu'une annexe a été réalisé sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Régulariser l'annexe arrière du rez-de-chaussée et du +1 ainsi que la fermeture des balcons arrière
- Mettre en conformité l'auvent et les modifications de la façade avant
- Mettre en conformité le nouvel aménagement intérieur

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 6 Caves
- 00 Garage + 2 Réserves + Wc + Terrasse + Jardin
- +01 Salon / Salle à manger + Cuisine
- +02 3 Chambres + Sdb

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 la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée les surfaces de pleine terre sont fortement limitées ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen ; qu'elle est fortement imperméabilisée ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie en situation projetée mais qu'elle est présente en situation de droit ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant 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 déroge au **RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable**, en ce que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface en pleine terre et plantée ; que l'imperméabilisation de 63% de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée ;

Qu'il y a lieu de prévoir un revêtement de sol perméable et au moins la moitié de la surface en pleine terre ;

Considérant que l'**article 153§2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VII, Section 3, article 56 – maintien d'une surface perméable** ; en ce que les zones de cours et jardins d'une superficie comprise entre 20 m² et 60 m² comportent une surface perméable, en pleine terre au moins égale à la moitié de leur superficie ; qu'en situation projetée la surface de cour et jardin est de 58,68m² et que 21,78m² est prévu pour de la pleine terre ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la construction dépasse les profils des immeubles voisins ;

Considérant que l'annexe construite au rez-de-chaussée et +1 déroge en situation de droit mais pas en situation de fait ; que le volume au +1 accolé au mitoyen de gauche (n°17) a un

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 juin 2023

impact limité, le voisin ayant aussi construit une annexe sans demande de permis d'urbanisme ; que l'augmentation volumétrique respecte le bâti existant ; que les dérogations sont acceptables ;

Considérant que contrairement à l'annexe sur deux étages l'auvent dépasse en profondeur les $\frac{3}{4}$ de la parcelle, d'environ 4,20m le profil le plus profond et de 6m le moins profond avec une hauteur de 2,90m ; que la parcelle est en zone inondable, qu'il y a lieu de dédensifier et de retrouver de la pleine terre ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce qu'une des chambre au +2 ne présente pas les superficies minimales obligatoires ; en ce qu'une chambre secondaire doit être de 9m² minimum (7,18m²) ; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement pour y remédier ;

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 pour le salon / salle à manger, il s'agit de baies en façade à rue et que l'uniformité des baies est à maintenir ; à contrario pour les chambres au dernier il y a lieu d'améliorer la surface nette éclairante en proposant des lanterneaux par exemple ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VI, Section 1, article 29 – Conduits d'évacuation des systèmes de ventilation* ; que les conduits doivent être regroupés de façon à limiter le nombre de souches de ventilation ; qu'il y en a une qui ressort du auvent au rez-de-chaussée, deux en façade arrière au +1, et d'autres situés en toiture au +2 ; qu'il y a lieu de regrouper et ramener les conduits en toiture au +2 afin de créer le moins de puissance possible en intérieur d'îlot ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre II, article 3 §9 - entretien et rénovation des corniches* ; en ce que lors de travaux de transformation les corniches ouvragées d'origine sont maintenues, en ce compris leurs éléments de décor ; que pour des raisons techniques, la corniche d'origine ne peut être maintenue, elle est remplacée par des éléments restituant au mieux le modèle d'origine ; que l'utilisation de PVC est strictement interdite ; que le matériau de la corniche arrière n'est pas indiqué dans les plans mais que sur les photo en situation de fait celle-ci est recouverte par une plaque de PVC ; qu'il y a lieu de restaurer la corniche en bois de ton blanc

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées pour le changement du parement du rez-de-chaussée de plaquette de briques de ton jaune beige pour des pierres calcaire de ton beige, pour le changement de la porte d'entrée et le matériau des châssis de bois à PVC ; que la construction est homogène par rapport au caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant est pas respecté ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ;

Considérant qu'il convient, toutefois, d'adapter l'élévation en indiquant le matériau de parement au rez-de-chaussée et de dessiner le calepinage ;

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 29 juin 2023

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 juin 2023

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

- Prévoir en zone de cour et jardin un revêtement de terrasse le plus perméable possible et 50% de superficie de pleine terre
- Supprimer l'auvent situé dans la zone de cour et jardin
- Augmenter la surface nette éclairante des deux chambres situés sur le mitoyen gauche et modifier l'aménagement de la chambre située sur le mitoyen de droite
- Restaurer la corniche en bois de ton blanc située en façade arrière et regrouper les évacuations des conduits d'évacuation en toiture situés au +2
- Adapter l'élévation en indiquant le matériau de parement au rez-de-chaussée et dessiner le calepinage et corriger en élévation / plan les dimensions des fenêtres situées en façade arrière

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 & 6 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. BREYNE	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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