

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 décembre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. CUMPS
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M. BREYNE

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

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite
Objet de la demande	Changer l'affectation d'une maison bi familiale en un logement et un équipement d'intérêt collectif au rez-de-chaussée avec mise en conformité de la véranda
Adresse	Rue des Tournesols, n°12
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 décembre 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 07 décembre 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 (1914) ;

Vu que le bien se situe Rue des Tournesols au n° 12, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 2^{ème} Division, Section A – n° 19 Z3 ;

Vu que la demande vise à **changer l'affectation d'une maison bi familiale en un logement et un équipement d'intérêt collectif au rez-de-chaussée avec mise en conformité de la véranda et des menuiseries en façade avant ;**

Vu que la demande a été introduite le 02/05/2023, que le dossier a été déclaré complet le 25/08/2023 ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif 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 12/04/2022 au 26/04/2022, 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 générale 0.12. du PRAS – modification totale ou partielle de logement ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - 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 ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 14295 (PU 9740) – Construire une maison – permis octroyé le 31/07/1914
- n° 45330 (PU 38102) – Transformer le rez – permis octroyé le 10/04/1979

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une véranda en façade arrière au 1^{er} étage, pour le changement d'aspect de la façade à rue (menuiseries en PVC blanc) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 décembre 2023

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 (RU2022/13908) ; que les plans de la maison unifamiliale ne sont plus à jour en ce qui concerne les volumes construits (véranda) et l'aspect architectural de la façade à rue (matériaux et divisions des menuiseries) ;

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

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'une maison bifamiliale ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de changer l'affectation du rez-de-chaussée (bel-étage) en équipement de santé et d'aménager les étages en un logement de 4 chambres + bureau ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 garage, local vélo, local chauffage, 2 caves, cave à vin, cour couverte, escalier extérieur en colimaçon menant au bel-étage, jardin
- +00 équipement de santé (cabinet kinésithérapie) : 2 bureaux, salle des invités, 2 WC, vestiaire
- +01 salon, salle à manger, cuisine, véranda, terrasse
- +02 2 chambres, 2 salles de bain
- Combles 2 chambres, bureau

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmenté et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas impactée ;

Considérant que la couverture de la cour arrière à l'entresol n'a pas nécessité de rehausse des mitoyens et ne peut être préjudiciable aux constructions voisines ;

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 la *prescription générale 0.12., modification partielle de l'utilisation d'un logement*, est d'application en ce que la destination du logement est modifiée en zone d'habitation ; que cette modification permet d'installer au rez-de-chaussée d'une maison bifamiliale, un équipement d'intérêt collectif ; que les propriétaires sont les habitants et utilisateurs du cabinet de kinésithérapie ; que dès lors ce changement est acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction dépasse le profil mitoyen le plus profond ; Considérant que La construction de l'escalier arrière à l'entresol porte la profondeur de construction à 15,24m, dépassant légèrement le profil mitoyen le plus profond (n°14) de 0,14m ; que L'isolation de la façade arrière aux étages porte la profondeur de construction à 9,24m, dépassant le profil mitoyen le plus profond (n°14) au 3^{ème} étage et combles de 0,26m ; Que les dérogations à la profondeur sont minimales et dès lors acceptable ;

Considérant que la demande ne déroge plus au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que cette lucarne a été mis en recul et ne dépasse pas la largeur maximale de 2/3 de la façade arrière ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 décembre 2023

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 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que toutes les menuiseries ont été modifiées sans respect du matériau et des divisions d'origine ; que l'aspect des portes d'entrée et de garage a été modifié ; que toutes les menuiseries seront en PVC de ton blanc avec une porte de garage sectionnelle ;

Considérant que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales ne sont pas 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 ; que le matériau projeté pour les châssis n'est pas qualitatif ; qu'il convient de remplacer les châssis fenêtres (en respectant le cintrage) et la porte d'entrée en bois de ton blanc ou vert lors du prochain changement ; que ce changement doit se faire dans maximum 20 ans ; que la porte sectionnelle prévu est accepté ;

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.2023./0735/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 03/10/2023 ;

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 07 décembre 2023

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

- Remplacer les châssis fenêtres (en respectant le cintrage) et la porte d'entrée en bois de ton blanc ou vert lors du prochain changement ;

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 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. CUMPS	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} BREYNE	

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. MOENECLAËY	