

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^{me} HINSENKAMP

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

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite
Objet de la demande	Rénover et surélever une maison unifamiliale mitoyenne
Adresse	Rue Van Soust, n°148
PRAS	Zone d'habitation

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

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

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune réaction, observation et/ou demande à être entendu

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

Les architectes ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 décembre 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 inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (en 1930) ;

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

Vu que le bien se situe Rue Van Soust au n° 148, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 2 Section A – n° 52R31 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **rénover et surélever une maison unifamiliale mitoyenne** ;

Vu que la demande a été introduite le 19/04/2023, que le dossier a été déclaré complet le 02/08/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/11/2023 au 30/11/2023, et qu'aucune réaction n'a été introduite pour motifs principaux ;

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 – à l'inventaire à titre transitoire

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 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au Titre I du RRU article 10 – éléments en saillie en façade à rue

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°22993 (PU 14554) – Construire une maison (6m) – permis octroyé le 08/09/1930
- n°25300 (PU 17062) – Construire une annexe – permis octroyé le 20/02/1933

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une annexe sur toute la largeur (environs 1953), pour la construction d'une véranda (entre 1961 et 1971), pour la présence d'un abris de jardin (en 1977), et pour le changement des châssis dans leur cintrage, couler et matériau (date indéfinie) ;

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

- -01 Cave à charbon + Cave

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

- 00 Salon + Salle à manger + Débarras + Wc + Annexe
- +01 Chambre + Cuisine
- Combles Grenier

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 2020/11643 + Archive + Cadastre) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Rehausser la maison d'un étage
- Installer une terrasse de plein pied avec le salon
- Augmenter le le volume arrière en créant un jardin d'hivers au +1 sur une double hauteur
- Réaménager l'ensemble de la maison
- Modifier les menuiseries et l'entrée située en façade avant

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

- -01 3 Caves
- 00 Locale vélo + Wc + Cuisine / Salle à manger + Terrasse + Jardin + Abris de jardin
- +01 2 Chambres + Sdb + Wc + Terrasse d'hivers
- +02 Chambre + Sdd + Wc + Salon d'été
- Combles Grenier

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 la chambre 01 au +1 et la salon d'été n'ont pas une surface nette éclairante directe, mais que la création de l'enveloppe secondaire est entièrement vitrée et limite peu l'éclairage de la chambre et du salon ; que la dérogation est minime et acceptable ;

Considérant que, de manière générale, la réorganisation des espaces intérieurs améliore la répartition spatiale, augmente les surfaces habitables disponibles et améliore l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées par l'utilisation de PVC blanc pour le rez-de-chaussée et le +1, de bois rouge au +2 et en toiture, pour le non-respect du cintrage des fenêtres au +1, pour l'ajout d'un étage, pour la modification de la porte d'entrée, pour l'aménagement sur le trottoir d'une pente d'accès, d'assises et de bacs à plantes ; que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques de la nouvelle construction en adéquation avec le langage architectural traditionnel du voisinage ;

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

Considérant qu'il est inconcevable d'empiéter sur l'espace public la pente d'accès doit être incluse dans le volume de la maison ; que les bacs à plante ainsi que les assises doivent être supprimés ;

Considérant que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales sont respectées ; que le projet maintient le principe de l'imposte supérieure ; qu'il convient, toutefois, d'adapter le cintrage des fenêtres du +1 et appliquer le bois pour le rez-de-chaussée et le +1 ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue*, en ce qu'une pente d'accès, des assises et des bacs à plantes sont aménagés et dépasse de plus de 35cm ;

Considérant que cette dérogation est importante ; qu'il n'y a pas lieu d'installer des éléments sur le trottoir ; que le règlement relatif à la construction et reconstruction des trottoirs (approuvé par le conseil communal, le 18 décembre 2014) ne permet pas de saillies sur la voie publique (article 27) ;

Considérant qu'il a été fait application à *l'article 207§4 du CoBAT– Bien antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication* ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

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 07 décembre 2023

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

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

- Ne pas prévoir de rampe sur l'espace public ;
- Supprimer les bacs à plantes et assises situés sur l'espace public
- Au prochain remplacement adapter le cintrage des fenêtres du +1 et appliquer le bois pour le rez-de-chaussée et le +1 ;

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 II – article 10 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} HINSENKAMP	

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 07 décembre 2023