

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 février 2024

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} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Rénover une maison unifamiliale (+ nouvelle annexe en façade arrière)
Adresse	Rue du Potaerdenberg, n°173
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS	« Scheutveld Extension » – modificatif 2 – A.R. de 27/04/1956

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 février 2024

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 08 février 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 dans le périmètre du PPAS « Scheutveld Extension » – modificatif 2 – arrêté de l'exécutif du 27/04/1956 ;

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

Vu l'avis favorable du service communal des Espaces Verts (18/04/2023) concernant l'abattage d'un arbre ; le remplacement par une nouvelle espèce d'arbre ou arbuste, de préférence plus petit, est souhaitable ;

Vu que le bien se situe Rue du Potaerdenberg au n° 173, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 5^{ème} Division – Section B – n° 445 t 0 ; qu'il est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **rénover une maison unifamiliale – nouvelle annexe en façade arrière** ;

Vu que la demande a été introduite le 11/10/2022, que le dossier a été déclaré complet le 10/01/2023 ;

Vu l'avis de la Commission de concertation, qui s'est tenue le 20 avril 2023 ; que le demandeur a produit, d'initiative, des plans modificatifs, en date du 26/10/2023 (art. 126/1, §1er du CoBAT) ; que la demande modifiée a été soumise, à nouveau, aux actes d'instruction pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 25898 (PU 19684) – Construire une maison – permis octroyé le 03/10/1933

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement des châssis et de la corniche de bois en PVC, pour la création de la cour basse, pour la construction d'un auvent (déjà présent en 1996) ;

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

- -01 Garage + Provision + Cuisine + 2 Caves à charbon + Buanderie + Wc + Cour basse + Accès jardin + Citerne
- 00 Salon + Salle à manger + Véranda + Wc + Bureau + Terrasse (8,12m²)
- +01 3 Chambres + Salle de bain

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 février 2024

- +02 2 Chambres + Grenier
- Combles Indéfini

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 2017/4218-JD + archive + cadastre) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Vu mise en demeure (I 2017/2123-PU-TR/JD), dressée en date du 27/07/2017, il a été constaté un changement d'aspect des châssis (matériau et divisions) réalisé sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ;

Considérant que la demande modifiée en situation projetée envisage de :

- Intégrer la cour basse au sous-sol et la terrasse du rez-de-chaussée dans un volume fermé ;
- Créer une cour anglaise et rehausser les murs mitoyens ;
- Ajouter une annexe au +01 côté droit de la maison ;
- Modifier l'aménagement intérieur ;

Considérant que la répartition de la demande modifiée en situation projetée, se présente comme suit :

- -01 Garage + Provision + Cave + 2 Caves à charbon + Buanderie + Wc +
Chambre + Salle de bain + Citerne
- 00 Salon + Salle à manger + Cuisine + Wc + Passerelle + Terrasse 14.3m²
- +01 2 Chambres + Salle de bain + Wc + Bureau
- +02 2 Chambres + Salle de douche avec wc
- Combles Grenier

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant que la demande d'abattage est fondée en ce que l'emplacement de l'arbre et son envergure sont inappropriés compte tenu de la configuration du jardin ; que son abattage permettra d'apporter plus de lumière et de favoriser le développement des arbres environnants ; que son remplacement en fond de parcelle par un arbre de 2^{ème} grandeur (d'essence indigène repris sur la liste de Bruxelles Environnement) est souhaité ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que la cour anglaise dépasse le profil le plus profond de 3,50m et la rehausse du mur mitoyen droit (n°171) dépasse la profondeur de 4,10m ; que l'impact sur le voisinage est limité et minime ;

Considérant qu'il serait intéressant de proposer en façade arrière des nichoirs intégrés dans le bâti afin d'offrir un habitat supplémentaire à certains type d'oiseaux et de favoriser la biodiversité vu que l'orientation de la maison y est favorable ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet 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 08 février 2024

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

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 est acceptée moyennant le respect des conditions susmentionnées.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} MESSU	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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