

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

PV06	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité une maison unifamiliale
Adresse	Avenue Tolstoï, n°20
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle

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 réaction.

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

Le demandeur a été entendu.

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, 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 Avenue Tolstoï au n° 20, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 2 Section A – n° 183A2 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité une maison unifamiliale** ;

Vu que la demande a été introduite le 03/08/2022, que le dossier a été déclaré complet le 27/10/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/01/2024 au 30/01/2024, qu'une considération a été introduite ayant pour motifs principaux :

- Les nuisances olfactives causées par la nouvelle sortie de cheminée au niveau du +1
- L'abattage d'un arbre et de l'empoisonnement d'un autre ;
- La non-conformité de l'élévation arrière (porte au bel étage, fenêtre au +2 et présence de fenêtre non dessinée sur la lucarne)
- La boîte aux lettres non dessinée sur les plans

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 l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°24939 (PU 18961) – Construire une maison – permis octroyé le 27/09/1932
- n°36149 (PU 29638) – Construire des annexes – permis octroyé le 06/10/1953

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement en façade avant de la couleur, de la porte de garage, du revêtement de sol de l'entrée (entre 2013 et 2014), pour le changement de châssis bois en pvc (entre 2009 et 2013) ; l'ajout d'une annexe au rez-de-chaussée (entre 2014 et 2015) et d'une rehausse en toiture arrière (entre 2009 et 2012) ; pour l'abattage d'un arbre ;

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

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

- -01 Garage + 2 Caves + Laverie + Cour
- 00 Salon + Salle à manger + Bureau + Cuisine + Accès escalier jardin
- +01 Chambre + Salle à manger + Bureau + Cuisine + Salle de bain + Balcon
- 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 (Archive + cadastre) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Vu la mise en demeure (I 2022/4040-PU-TR/SDV), dressé en date du 09/02/2022, il a été constaté une augmentation de volume 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
- Régulariser un abris de jardin en fond de parcelle
- Mettre en conformité la rehausse de la toiture arrière
- Mettre en conformité la façade avant
- Modifier l'aménagement intérieur

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

- -01 Garage + Kitchenette + Buanderie + Cour
- 00 Living + Cuisine + Salle de bain + Wc + Accès escalier jardin
- +01 2 Chambres + Dressing + Salle de douche avec wc + Balcon
- Combles Chambre + Salle de bain avec wc

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 qu'un arbre a été abattu en fond parcelle que celui-ci n'est pas indiqué dans les documents ; qu'il y a lieu en contrepartie de replanter au moins un arbre sur la parcelle ;

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 arrière au rez-de-jardin dépasse de 3.80m le plus profond et de 3.70m le plus haut ; qu'une gaine d'extraction sort en toiture à proximité des fenêtres voisines ; qu'une porte d'accès est créée au +1 pour circuler sur la toiture plate ; que cette extension impacte de façon importante le voisin immédiat et ne préserve pas de l'intimité ;

Considérant que de l'annexe un escalier d'accès pour le jardin est placé à 1.35m de la limite mitoyenne ; que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que l'escalier ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas envisageable ;

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

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le versant du toit arrière a été relevé afin d'en faire une toiture plate ; que le profil voisin de gauche est dépassé de 90cm ;

Considérant que cette rehausse de toit impacte de façon limitée les parcelles voisines et ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; que la dérogation est limitée mais qu'il y a lieu de dessiner les plans de la fenêtre déjà mise en place dans la salle de bain ;

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 le changement en façade avant de la couleur, de la porte de garage, du revêtement de sol de l'entrée, pour le changement de châssis bois en pvc ; 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 ; qu'il y a lieu de proposer une façade de ton blanc cassé ; de retrouver une porte de garage reprenant les caractéristique de l'époque ; et des châssis en bois lors du prochain remplacement ;

Considérant que la Commission ne se prononce que sur ce qui est dessiné ; qu'il convient de mettre les informations avec justesse, que la toiture en façade avant indique une lucarne mais qu'en coupe il s'agit d'un vélux, que sur photo on observe débord sur le côté droit de la façade qui est habillé par du pvc mais qu'il n'est pas dessiné en élévation ; qu'en façade arrière en situation de fait au bel étage il y a une porte d'accès à la toiture plate mais il n'est pas indiqué si le projet est de la changer ;

Vu l'état dégradé de la façade à pignon recouverte d'un bardage à l'amiante, il y a lieu de s'accorder avec le propriétaire du bâti voisin de droite au n°22 afin d'y remédier ;

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 08 février 2024

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

- Supprimer l'annexe (volume de la kitchenette) au rez-de-jardin
- Retrouver une porte de garage similaire à la situation de droit (sans entrée pédestre incluse)
- Préciser les plans (velux en toiture, débord droit en brique, fenêtre à l'arrière...)
- Placer la boîte aux lettres sur la parcelle et non à partir de la zone de recul du voisin
- Proposer des châssis en bois lors du prochain remplacement

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 6 (telle que limitée dans les conditions) 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

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	

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

Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	
-------------------------	---------------	--