

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 février 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAËY

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité la fermeture de la cour, l'extension arrière, les aménagements intérieurs, l'escalier entre le 2^{ème} étage et le grenier, les châssis en façade avant
Adresse	Rue de l'Obus, n°106
PRAS	Zone mixte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 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 :

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 février 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone mixte 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 Rue de l'Obus au n° 106, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 2^{ème} Division – Section A – n° 54 m 3, répertoriée en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la fermeture de la cour, l'extension arrière, les aménagements intérieurs, l'escalier entre le 2^{ème} étage et le grenier, les châssis en façade avant** ;

Vu que la demande a été introduite le 03/07/2023, que le dossier a été déclaré complet le 20/12/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/01/2024 au 13/02/2024, 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 3.5.1° 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 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°25251 (PU 19208) – Construire une maison – permis octroyé le 30/01/1933

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'ajout d'annexes arrière au rez-de-chaussée et au +02 (antérieures à 1977), pour le remplacement des menuiseries en façade avant ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 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 Cave + Cave à Charbon
- +00 2 Chambres + Cuisine + Accès jardin
- +01 2 Chambres + Wc
- Combles Mansarde + Grenier + Balcon

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 2020/10777 + archive) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité les annexes au rez-de-chaussée et au +01 ;
- Mettre en conformité la façade avant ;
- Modifier l'aménagement intérieur ;

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

- -01 3 Caves
- +00 Salon + Salle à manger + Coin petit déjeuner + Cuisine + Arrière-cuisine + Salle de douche avec wc + Terrasse + Jardin
- +01 Chambre + Dressing + Wc
- Combles inf. 2 Chambres + Salle de bain + Wc + Balcon
- Combles sup. Bureaux / Salle de jeux

Considérant que la demande ne fait plus état de la citerne d'eau de pluie figurant dans le permis de construction ; qu'en séance, il a été confirmé qu'elle n'est plus existante ;

Considérant que la demande ne peut prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1^{er} janvier 2000 (article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée), que pour les travaux qui sont en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés (profondeur des constructions et leur implantation) ; que les travaux d'extension en façade arrière, des +01 et +02, d'une profondeur de 1,09m, peuvent y prétendre ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que les extensions du rez-de-chaussée dépassent les deux gabarits mitoyens – de 7,00m le profil arrière voisin le moins profond et de 4,80m le profil arrière voisin le plus profond ;

Considérant que l'extension latérale droite est présente depuis au-moins les années 1987 ; que le dépassement des $\frac{3}{4}$ de la parcelle est minime (0,60m) ; que l'auvent ondulé existant (de +/- 7,00m²), surplombant la cour, sera supprimé ; que cette configuration est envisageable en ce qu'elle n'impacte pas les parcelles voisines ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 février 2024

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de la pièce sous versants ;

Considérant que la hauteur minimale sous plafond des locaux habitables dans les combles doit être de 2,30m et porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher ; que la salle de jeux/bureau ne peut être considérée comme une surface habitable et ne peut servir que d'espace de rangement ; que l'escalier est à supprimer et à remplacer par une trappe d'accès ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, WC**, en ce que les dimensions des wc situés aux +01 et +02 (0,80m à 1,00m x 0,80m) ne répondent pas aux dimensions minimales ; qu'il convient de s'y conformer ;

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 ;

Considérant que la salle à manger au rez-de-chaussée n'a plus d'éclairage direct mais qu'un lanterneau a été placé comme apport supplémentaire de lumière naturelle ; que l'aménagement est satisfaisant ;

Considérant que les wc aux +01 et +02 qui se situent en façade arrière, du fait de leur position (qui ne correspond pas à celle de la situation de droit), limitent l'éclairage dans les pièces de vie qui ne jouissent plus d'un apport direct de lumière naturelle ; qu'il y a lieu d'y remédier en modifiant l'aménagement ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- aménagement sommaire et non amélioré de la situation existante de fait – 4 sanitaires répartis sur 3 niveaux différents dont aucun n'atteint un aménagement satisfaisant ;
- aux étages, la source d'éclairage naturel en façade arrière n'est pas valorisée – n'apporte qu'une luminosité directe limitée et qu'un dégagement visuel vers l'extérieur très restreint
- grenier supérieur non aménageable ;
- peu de pertinence à maintenir la fenêtre fixe du coin petit-déjeuner (contraire à une bonne aération naturelle et à un contact direct vers la cour et le jardin) ;

Considérant que la création de nouveaux volumes se motive s'ils permettent d'améliorer l'habitabilité ; qu'il y a lieu de tendre au respect des normes d'habitabilité du RRU ;

Considérant que la **prescription particulière 3.5.1° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage** ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, s'harmonisent entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 février 2024

Considérant que les menuiseries extérieures de la façade à rue ont été remplacées par des porte et châssis en PVC blanc, sans respect des divisions ; que la corniche a été revêtue par un habillage en PVC blanc ;

Considérant que les baies ne sont pas impactées ; que le projet maintient le principe de l'imposte supérieure ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ; que toutefois il y aura lieu, lors du prochain remplacement des menuiseries extérieures, de les renouveler en bois ;

Considérant que l'élévation de la façade à rue doit être adaptée (= représentation de la situation projetée) de manière à représenter les caractéristiques des futures menuiseries extérieures en bois qui doivent s'inspirer de celles d'origine (divisions) ; que l'habillage PVC de la corniche doit être supprimé ;

Considérant qu'il convient de rectifier le numéro 2 de la légende des matériaux – le soubassement est en pierre bleue (non en pierre blanche), de joindre la légende des matériaux de la situation projetée sur le plan A0 ;

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 22 février 2024

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

- Ne pas prévoir de local habitable dans les combles ;
- En façade avant, proposer des menuiseries extérieures en bois s'inspirant des caractéristiques d'origine, supprimer l'habillage PVC de la corniche ;
- Joindre la légende des matériaux de la situation projetée sur le plan A0 ;

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 et Titre II – article 10 (avec amélioration), 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

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

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	