

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 mars 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M. AIAD

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Rénover et transformer une maison unifamiliale
Adresse	Rue de Neerpede, n°406
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 mars 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 et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 mars 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 Rue de Neerpede au n° 406, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 323 E 2 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à rénover et transformer une maison unifamiliale ;

Vu que la demande a été introduite le 30/08/2023, que le dossier a été déclaré complet le 22/12/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/02/2024 au 07/03/2024, et qu'aucune réaction n'a été introduite pour motifs principaux ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 1.5.2° 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 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture
- 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° 34569 (PU 27961) – Construire une maison – permis octroyé le 28/11/1950

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la modification des divisions, du matériau et de la couleur des menuiseries en façade avant (entre 2013 et 2014) ; pour l'ajout d'une boîte aux lettres suspendue ; pour l'ajout de deux caves au sous-sol ;

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

- -01 Buanderie + Cave à charbon
- 00 Vivoir + Salle à manger + Cuisine + Wc + Terrasse + Jardin

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 mars 2024

- +01 3 Chambres + Toilette
- 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 2019/8733 + cadastre + plan) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Rehausser toute la toiture et la façade arrière afin de créer une chambre et un bureau dans les combles
- Mettre en conformité les châssis PVC gris anthracite et la boîte aux lettres suspendue situé en 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 / Cuisine + Wc + Terrasse + Jardin
- +01 2 Chambres + Salle de bain + Wc
- Combles Chambre + Bureau

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'ensemble de la toiture est rehaussé ainsi que le versant de toit arrière ; que les profils des voisins sont dépassés ;

Considérant que le faîte en limite en mitoyenne du côté droit (n°408) est dépassé de 0,39m et du côté gauche (n°404) est dépassé de 0,67m ; qu'au niveau de la rehausse en façade arrière les deux mitoyens sont dépassés de 2,40m ;

Considérant que le bien fait partie d'un ensemble de 16 maisons mitoyennes ayant un gabarit semblable ; la dérogation pour la rehausse du faîte et du versant arrière est inenvisageable, il est, par contre, possible de proposer une augmentation volumétrique en façade arrière en respectant les profondeurs des mitoyens immédiats ;

Considérant que l'**article 153§2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre III, article 5 – implantation/gabarit** ; en ce que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions garantissent l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public ;

Considérant que l'ensemble des maisons qui compose l'îlot ont une toiture de même dimension ; que le projet de rehausse n'en tient pas compte et est donc inenvisageable ;

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 ;

Considérant que la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles doit être de 2,30 mètres et porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher ; que le

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 mars 2024

bureau n'a qu'une hauteur maximale de 2,19m, la pièce ne peut être considérée comme une surface habitable et ne peut servir que d'espace de rangement ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, WC*, en ce que la pièce où se situe le WC n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et donne directement sur la cuisine ; qu'il est possible de proposer une porte entre la cuisine et le hall ;

Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre II, article 10, éclairement naturel*, en ce que les dimensions des baies des pièces habitables du séjour et du +1 datent de la construction ;

Considérant que la *prescription particulière 1.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées pour le changement des menuiseries dans leur division et matériau de bois blancs en PVC gris anthracite, pour l'ajout d'une boîte aux lettres suspendue et pour la rehausse de toute la toiture ; que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que le projet modifie de façon radicale le profil des toitures ; 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 de ne pas rehausser la toiture mais d'augmenter la volumétrie par de nouvelles annexes en façade arrière ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, doivent s'harmoniser 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 ; qu'il a lieu de respecter le dernier permis octroyé, la maison faisant partie d'un ensemble de 16 maisons mitoyennes ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre II, article 3 §9 - entretien et rénovation des corniches* ; en ce que lors de travaux de transformation les corniches ouvragées d'origine sont maintenues, en ce compris leurs éléments de décor ; que pour des raisons techniques, la corniche d'origine ne peut être maintenue, elle est remplacée par des éléments restituant au mieux le modèle d'origine ; que l'utilisation de PVC est strictement interdite ; que le matériaux n'est pas référencer et qu'une planche de rive aspect bois n'est pas autorisé ; qu'il y a lieu de respecter les caractéristiques architecturales de la corniche du permis n°27961 ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 9 – Matériaux et parements de façade*, Le bâtiment principal ainsi que les annexes sont réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage ; que l'utilisation de planche de rive aspect bois naturel, de châssis en PVC gris anthracite, de panneaux composite teinte rouge-ocre et teinte grise ne font pas partie d'une intégration préservant les qualités esthétique du voisinage ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 4, article 20 – boîtes aux lettres* ; que les boîtes aux lettres s'intègrent, par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées ; qu'il y a lieu de les intégrer à la porte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 mars 2024

d'entrée ; qu'actuellement sur les photos la boîte au lettre est suspendue à la façade, qu'il convient de l'intégrer à la porte ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 mars 2024

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M. AIAD	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	