

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 avril 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
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

PV06	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	mettre en conformité une véranda au rez-de-chaussée en façade arrière
Adresse	Rue Potaerdenberg 68
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 avril 2024

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

/

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

Le demandeur a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 avril 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 à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (en 1926) ;

Vu que le bien se situe Rue Potaerdenberg au n°68, immeuble mitoyen R+03+TV, est implanté sur une parcelle cadastrée Division 2 Section A – n° 110 G3 et est répertorié en tant qu'immeuble à appartements sans ascenseur appartenant à un seul propriétaire;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité une véranda au rez-de-chaussée en façade arrière et la modification des châssis en façade avant de l'immeuble** ;

Vu que la demande a été introduite le 13/07/2023 et complétée les 27/10/2023 et 29/12/2023, que le dossier a été déclaré complet le 09/02/2024 ;

Vu que la demande n'a pas été soumise aux mesures particulières de publicité ;

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 est dispensée de l'avis du SIAMU ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 19512 (PU F15744) – construire une maison – permis octroyé le 18/10/1926,
- n° 41572 (PU F35506) – transformer la maison – permis octroyé le 29/08/1963,
- n° 41638 (PU F35577) – transformer la maison – permis octroyé le 04/11/1963 ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que la cour arrière gauche du rez-de-chaussée a été fermée par une véranda, les menuiseries ont été modifiées en façade avant ; que ces travaux ont été réalisés avant 2009 ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2023/16310-) et les informations cadastrales pour l'immeuble, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 4 ; que la présente demande ne modifie ni le nombre ni les typologies des unités de logement ;

Considérant qu'en situation existante et projetée la répartition des logements se présente comme suit :

- -01 locaux communs et caves – inchangé
- RDC logement 01 : appartement 1 chambre faisant l'objet de la demande
- +1 logement 02 : appartement 2 chambres – inchangé
- +2 logement 03 : appartement 2 chambres – inchangé
- +3 logement 04 : appartement 1 chambre - inchangé

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 avril 2024

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- mettre en conformité la fermeture de la cour arrière du logement du rez-de-chaussée par une véranda
- mettre en conformité la modification des menuiseries de tous les étages en façade avant

Considérant qu'en situation projetée l'augmentation volumétrique du logement du rez-de-chaussée est conforme au Titre I du RRU, respecte le bâti existant et est donc acceptable ; que cette augmentation participe à une augmentation des surfaces habitables pour la pièce de vie de 10 m² ainsi qu'une augmentation de la surface éclairante à l'arrière du bâtiment ;

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 séparée de la pièce de vie par un sas et donne directement sur le salon, la salle à manger ou la cuisine ;

Considérant que l'imposition d'un sas entre le WC et les pièces de vie dans la configuration projetée implique une diminution de l'apport lumineux dans les pièces de vie et une obstruction de la circulation au sein du logement ; que la dérogation est dès lors acceptable en l'état

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que la salle à manger n'a plus de surface nette éclairante ; que néanmoins l'augmentation volumétrique en façade arrière permet d'augmenter les surfaces habitables et d'installer une grande baie vitrée ; que le projet tend vers une amélioration par rapport à la situation de droit ; que la dérogation est minime et acceptable ;

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 ;

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 des menuiseries sans respect du matériau et des divisions d'origine; que la porte et les châssis sont tous projetés en PVC blanc ; que les baies ne sont pas impactées ; qu'au niveau des divisions de châssis, le projet maintient le principe de l'imposte supérieure et que la suppression des divisions et croisillons participe à l'augmentation des surfaces éclairantes des pièces avant ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ;

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 18 avril 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 les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – article 8 & 10 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Échevin	M. KESTEMONT	
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	