

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 décembre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DELCOURT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par la propriétaire
Objet de la demande	Étendre et rénover l'appartement du 1^{er} étage d'un immeuble de logements
Adresse	Avenue Paul Janson n°20
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 décembre 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 et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 décembre 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement (ZICHEE), le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial 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 (36434) ;

Vu que le bien se situe Avenue Paul Janson au n° 20, immeuble mitoyen de gabarit R+2+TV, implanté sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n°648P2 et est répertorié en tant qu'entité d'habitation dans un immeuble à appartements sans ascenseur ;

Vu que la demande vise à étendre et rénover l'appartement du 1er étage d'un immeuble de logements;

Vu que la demande n'a pas été soumise à enquête publique ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé CP.2022.0671/2 daté du 11/11/2024 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 12699 (PU F13250) – Construire une maison– permis octroyé le 04/10/1910
- n° 27928 (PU 19781) – Construire une annexe– permis octroyé le 17/03/1936
- n° 36018 (PU 28133) – Construire une annexe – permis octroyé le 28/07/1953
- n° / (PU 52319) – rénover un duplex-appartement dans une maison mitoyenne – permis octroyé le 17/01/2023

Vu qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- +00 entrée, **logement 01** – *hors demande*
- +01 **logement 02** : chambre, salon, cuisine, SDB avec WC à l'entre-étage
- +02 **logement 03** – *hors demande*

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/10597), l'immeuble comprend 3 unités de logements ; que la demande ne modifie pas le nombre d'unités et porte uniquement sur le logement du 1^{er} étage ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Construire et isoler un volume arrière au 1^{er} étage en vue d'y aménager une cuisine,
- Supprimer l'accès à la salle de bain de l'entre-étage depuis le palier,
- Réaménager l'espace salle de bain/WC,
- Créer un accès interne au logement allant de la salle de bain vers la cuisine créée,
- Aménager une chambre plus spacieuse ainsi qu'un bureau attenant en partie avant ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 décembre 2024

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

- +00 entrée, **logement 01** – *hors demande*
- +01 **logement 02** : bureau, chambre, salon, cuisine, SDB avec WC à l'entre-étage
- +02 **logement 03** – *hors demande*

Considérant que l'extension volumétrique est conforme au Titre I du RRU et permet une augmentation des surfaces habitables et du confort du logement du 1^{er} étage ; que les baies vitrées à l'arrière offrent des surfaces éclairantes conformes au Titre II du RRU ;

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 ; qu'il convient dès lors de placer une seconde porte à la sortie de l'escalier allant de l'entre-étage à la cuisine ;

Considérant qu'il a été fait application à ***l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire*** ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; que le reportage photographique intérieure démontre que les cheminées ainsi que les moulures des plafonds sont conservées ; qu'une des deux portes de la chambre existante est supprimée ; qu'il convient de la réutiliser en vue de créer le sas séparant le WC de la cuisine ;

Considérant que la suppression de l'accès à l'entre-étage implique la fermeture de la baie de porte en recul de du palier ; que les éléments de décor de la cage d'escalier doivent être maintenus ; que le projet prévoit la pose d'un papier peint effet marbré dans la partie inférieure de la baie ; que cette proposition est acceptable ;

Considérant que les archives sont manquantes quant à l'aspect de la façade à rue ; que le bien est située en ZICHEE au PRAS ; que le projet ne prévoit pas d'intervention en façade à rue ; que les menuiseries existantes sont en bois de couleur brune ; que la corniche en bois travaillé est conservée ; que les matériaux de façade sont qualitatifs ; que la composition est harmonieuse ; que cette situation est donc acceptable ;

Considérant cependant que les élévations projetées sont lacunaires et doivent être corrigées ; que les balcons, garde-corps, panneautages etc. doivent être dessinés ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2022.0671/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 11/11/2024 ;

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 19 décembre 2024

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

- **Créer un sas entre la salle de bain comprenant le WC et la cuisine en réutilisant une porte existante**
- **Corriger les élévations projetées (balcons, garde-corps, panneautage etc.)**

En application de l'article 191 du CoBAT, les documents modificatifs répondant aux conditions émises devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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