

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Urbanisme 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. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur ESTHER , en sa qualité de propriétaire du bien
Objet de la demande	Mettre en conformité et rénover une maison unifamiliale
Adresse	Rue Henri Maes, 19
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

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 opposition.

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

Le demandeur a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe Rue Henri Maes au n° 19, maison mitoyenne R+01+TM, implantée sur une parcelle de 110m² cadastrée Section A – n° 366 t 4 ;

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

Vu que la demande a été introduite le 1/10/2020, que le dossier a été déclaré complet le 19/02/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/03/2021 au 27/03/2021, 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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126 §11 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme ;
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne
 - dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 44922 (PU 37754) – agrandissement – permis octroyé le 23/05/1977
- n° 45780BIS (PU 38610) – verbouwen van bijwoning en vervangen van het dak – permis octroyé le 15/10/1982

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une véranda, pour la fermeture du balcon arrière, pour l'aménagement de la zone de cour et jardin, pour la construction de lucarnes avant et arrière ;

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 ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

Considérant que la demande vise à notamment mettre en conformité la situation existante de fait en ce qui concerne la véranda (entre 1977 et 1987), les lucarnes (entre 1987 et 1996), la fermeture du balcon arrière et l'aménagement de la zone de cour et jardin (entre 1996 et 2004) ; que la rehausse des versants de toiture, octroyée par le précédent permis de 1982, n'a pas été mise en œuvre ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de maintenir la véranda et les lucarnes, de démolir 2 murs porteurs au rdc, d'agrandir le châssis séparant la cuisine de la véranda, d'agrandir la baie de la chambre au 1^{er} étage (balcon fermé), de rénover la façade arrière (en partie isolée) :

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée au +00 (+13m²) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ; que les surfaces de pleine terre végétalisées sont fortement diminuées et ne représentent plus qu'1/3 de la surface en plein air qui de fait a été réduite à +/- 31m² ;

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 3/4 de la parcelle ;

Considérant que la véranda est au-delà de la profondeur autorisée de 1,90m – réduisant l'espace extérieur à une profondeur de 2,70m ; que la construction réduit cet espace à des dimensions exiguës et inadaptées pour une maison unifamiliale ; que la profondeur maximale du bâti atteint les 16,00m ;

Considérant qu'en situation de droit, la profondeur de la construction la plus profonde (au n° 21) est dépassée de 3,40m ;

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

- la véranda ne participe pas à l'espace de vie, n'accroît pas la surface habitable, présente une hauteur limitée (entre 2,10m et 2,50m) et supprime le contact direct avec l'espace en plein air
- l'augmentation volumétrique se fait au détriment de la ventilation naturelle de la vaste cuisine
- les baies de façade n'offrent qu'un éclairage naturel en second jour
- la performance de cette véranda de plus de 35 ans étant relative, l'occupation en est limitée – surchauffes en été et sensation inconfortable en hiver due aux surfaces froides

Considérant que cette construction légère, de gabarit imposant eu égard à la configuration de la parcelle, ne répond plus aux notions de confort actuel ; qu'elle ne peut être autorisée en l'état ;

Considérant que hormis la véranda, les propositions d'aménagement intérieur et de rénovation améliorent l'habitabilité de la maison ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que les 2 lucarnes dépassent les 2/3 de la largeur de la façade ; qu'en façade à rue, le profil de la

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

construction voisine de droite est dépassé de +/- 1,00m ; qu'en façade arrière, les profils des constructions voisines sont dépassés de +/- 1,60m à 1,70m ; que les lucarnes ne dépassent pas leur propre profil de versant de plus de 2,00m (de 1,20m et de 1,70m) ;

Considérant que ces lucarnes, vu la configuration des lieux, impactent de façon limitée les parcelles voisines ; que ces rehausses en retrait des façades ne préjudicient pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; qu'aucune opposition à la configuration existante de fait n'a été émise par le voisinage ; que ces rehausses sont moins imposantes et bien en-deçà du gabarit de toit octroyé par le permis de 1982 ;

Considérant que l'augmentation volumétrique due aux lucarnes – en ce qu'elle ne préjudicie pas le bâti mitoyen immédiat – est acceptable ; que, par ailleurs, l'*article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée*, s'applique en ce que ces rehausses peuvent prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en infraction en ce qu'elles remplissent la condition – les travaux sont en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que la zone de cour et jardin ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; que des 31m² de surfaces extérieures, seul 1/3 est planté en pleine terre ; que la perméabilité du revêtement de la terrasse n'est pas avérée ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, article 55 & 56 du Titre I* pour l'aménagement de la zone de cour et jardin (développement qualitatif et quantitatif de la flore), pour le maintien d'une surface perméable (égale à la moitié de la superficie de la zone) ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2* du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées en PVC blanc ; que les divisions de droit sont respectées ; que la composition d'ensemble de la façade n'en est pas affectée ;

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 1^{er} avril 2021

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

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

- Démontez et supprimez la véranda
- Si une extension est quand même envisagée, elle doit être comprise dans la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle, ainsi qu'être intégrée aux espaces de vie sans impacter leur ventilation et éclairage naturels
- Réorganiser la zone de cour et jardin de manière à privilégier les zones perméables et plantées en pleine terre sur au moins 50% de la surface.

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 – articles 4 (profondeur limitée aux $\frac{3}{4}$ de la parcelle) et 6 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. LELIEVRE	