

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} DEWACHTER
Urbanisme M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV09	Demande de permis d'urbanisme introduite par Madame DEHAESELEER , en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Étendre et transformer une habitation unifamiliale
Adresse	Rue Émile Hellebaut 14
PRAS	Zone d'habitation

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

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 :**

Les demandeurs et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 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 Émile Hellebaut au n° 14, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle de 153m² cadastrée Section A – n° 136 z 0 ;

Vu que la demande vise à étendre et transformer une habitation unifamiliale ;

Vu que la demande a été introduite le 2/12/2020, que le dossier a été déclaré complet le 22/03/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/04/2021 au 29/04/2021, et qu'aucune réclamation et/ou opposition n'a été introduite ;

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- 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 & lucarne de toiture

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 25439 (PU 19355) – construire une maison – permis octroyé le 20/04/1933

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une extension au rez-de-chaussée, pour le changement d'aspect des menuiseries extérieures en façade à rue (divisions et matériau) ;

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

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité l'extension du rez-de-chaussée (travaux réalisés sans permis antérieurement au 1/01/2000), à construire une extension au +01, à aménager les combles en pièces habitables avec ajout d'une lucarne en versants avant et arrière, à placer un auvent au-dessus de la porte d'entrée ;

Considérant que la demande en situation projetée apporte les modifications suivantes :

- +00 construction d'une extension (travaux réalisés avant 2000) de 3,75m à 5,30m de profondeur

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

- salon à rue, sàm en pièce centrale, cuisine aménagée dans l'extension, sdd avec wc, terrasse, jardin
- +01 construction d'une extension de 2,85m de profondeur chambre à rue inchangée, profondeur de la chambre arrière agrandie, création de sanitaire (wc et sdd) sur la partie latérale gauche
- +02 construction d'une lucarne sur les versants avant et arrière aménagement du grenier en 2 chambres

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 constructions ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée (de +3,75m à +5,30m) dépasse la profondeur initiale des constructions voisines (10,46m et 10,74m) de plus de 3,00m ; qu'à contrario, en situation existante de fait (antérieure aux années 2000), le bâti voisin n'est pas dépassé ; que la profondeur de l'extension est bien en deçà de celle des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant que la profondeur initiale de la maison est de 8,50m ; que l'extension du +00 a permis d'accroître les pièces de vie de cette petite unifamiliale ; que cette intervention n'a pas nécessité de modification des mitoyens ;

Considérant que l'extension projetée au +01, par rapport à la situation existante de fait, s'aligne sur la profondeur de la construction de droite, et dépasse celle de gauche de 1,40m ; que cet agrandissement permettra de reconfigurer la chambre initiale en la dotant d'un espace bureau et en créant une salle de bain supplémentaire pour cette maison dont le nombre de chambres passe de 3 à 4 ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'extension du +01 dépasse de plus de 3,00m le profil de l'annexe voisine la plus basse ;

Considérant que la construction de gauche est impactée par une rehausse du mur mitoyen sur une profondeur de 1,40m ; que cette augmentation est raisonnable compte tenu de la configuration du bâti environnant ; que le propriétaire du n° 12 a donné son aval pour l'isolation du mitoyen en surplomb sur sa partie mitoyenne ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture**, en ce que l'extension en toiture de type lucarne dépasse les versants de toiture des 2 profils voisins ; que par ailleurs les lucarnes ne dépassent pas les $\frac{2}{3}$ de la largeur des façades ; que son propre profil de toit n'est pas dépassé de plus de 2,00m ;

Considérant que ces rehausses, en retrait des façades, impactent de façon limitée la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que la salle à manger en pièce centrale et la chambre parentale n'atteignent pas le minimum d' $\frac{1}{5}$ ^{ème} de la superficie plancher ; qu'elles ne disposent plus d'un éclairage naturel direct ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

Considérant qu'excepté la salle à manger, toutes les autres pièces de vie disposent de baie en façade ; que l'allège de la baie de la cuisine pourrait être supprimée pour compenser ce déficit et créer un meilleur contact avec le jardin ;

Considérant que la lumière naturelle au niveau de la chambre pourrait être améliorée par un appont zénithal – soit, un lanterneau placé en toiture plate au droit de la façade ;

Considérant que, de manière générale, la réorganisation des espaces intérieurs augmente les surfaces habitables disponibles et améliore l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;

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 par des châssis et porte en PVC blanc ; que les divisions de droit ne sont pas respectées (imposte supérieure et nombre de divisions) ; que l'épaisseur du montant de châssis ne respecte pas la forme des baies à coins chanfreinés ; que toutes les baies n'ont pas été réalisées telles que représentées dans le permis initial ;

Considérant qu'il y a lieu d'adapter la représentation des châssis en façade à rue de manière à respecter les coins chanfreinés ; que lors du prochain remplacement des menuiseries extérieures, les proportions, les divisions, les matériaux et les couleurs des menuiseries de la façade, respecteront ce qui est représenté sur plan ;

Considérant que l'aspect architectural du cadre environnant est impacté mais de manière limitée ; qu'il convient toutefois de ne pas placer d'auvent au-dessus de la porte d'entrée ;

Considérant qu'au niveau des lucarnes, il y a lieu de centrer la lucarne à rue sur l'axe des 2 baies des niveaux inférieurs, de proposer un matériau de toiture adapté (pas d'enduit) au niveau des encadrements et joues de lucarne, d'harmoniser la couleur des matériaux de châssis et de revêtement des lucarnes ;

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 6 mai 2021

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

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

- Centrer la lucarne à rue sur l'axe des baies aux étages inférieurs
- Proposer un matériau adéquat (de toiture) pour l'encadrement et les joues des lucarnes ; adapter la couleur du châssis en fonction de celle du revêtement choisi
- Supprimer l'auvent en façade à rue
- Adapter la situation projetée de la façade en reprenant les profils de châssis chanfreinés similaires à ceux d'origine

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 & 6, Titre II – article 10, 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 ^{me} DEWACHTER	
Urbanisme	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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