

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

PV10	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur & Madame KONE-MENZAN , en leur qualité de propriétaire
Objet de la demande	Transformer une maison mitoyenne (extension en façade arrière, aménagement de l'étage sous toit
Adresse	Rue Jean Noté, 6
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 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 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 Jean Noté au n° 6, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Section H – n° 646 n 2 ;

Vu que la demande vise à transformer une maison mitoyenne – extension en façade arrière et aménagement de l'étage sous toit ;

Vu que la demande a été introduite le 12/10/2020, que le dossier a été déclaré complet le 19/03/2021 ;

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 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 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 33087 (PU 26298) – construire une maison – permis octroyé le 2/09/1948

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

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

Considérant que la présente demande vise à améliorer l'habitabilité de la maison :

- construire une extension en façade arrière de 1,30m de profondeur, en place de la véranda de la situation existante de fait
- réaménager et ouvrir les espaces en décroissant et en démolissant des murs porteurs
- prolonger l'escalier en créant une volée accédant aux combles (en place d'une trappe), afin de les aménager
- améliorer la performance énergétique de la maison (isolation du séjour et de la toiture), et la ventilation (système C+ avec clapet auto-réglable)

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

Considérant que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 sous-sol partiel en partie avant – local compteurs, cave, chaufferie
- +00 cuisine ouverte sur sàm/salon, wc, cour avec plate-bande le long des murs mitoyens latéraux
- +01 2 chambres dont 1 avec sdd et wc (chaudière superposée), sdd
- combles 2 chambres, sdd avec wc

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est maintenue et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que la parcelle de 71m², proche d'un angle, est enclavée par la profondeur des parcelles voisines et n'offre qu'un modeste espace extérieur ; que la zone de cour et jardin présente une terrasse agrémentée de parterres latéraux plantés en pleine terre ;

Considérant que l'extension arrière n'a nécessité aucune rehausse de mitoyen ; que sa profondeur s'aligne sur celle du bâti voisin le moins profond et ne dépasse pas la profondeur des ³/₄ de la parcelle ; que cet aménagement a permis d'accroître les superficies habitables du rez-de-chaussée et répond aux problèmes d'habitabilité de ce bâti ancien ;

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 de surface perméable, plantée en pleine terre, au moins égale à 50% de sa surface ; que le revêtement de la terrasse à joints ouverts est perméable ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable* ; que la surface perméable en pleine terre, des zones de cour et jardin inférieure à 20m², doit représenter au moins la moitié de la superficie de la zone ;

Considérant que l'aménagement projeté est acceptable vu la configuration des lieux et les dimensions réduites de l'espace extérieur ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis – pas de chambre de 14m² ; qu'à contrario, 3 des 4 chambres ont plus de 11,50m² ; que cet aménagement est acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, wc*, en ce que la pièce où se situe le wc du rez-de-chaussée donne directement sur le séjour ; qu'il convient d'y remédier ;

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

- wc invités du +00 sans sas l'isolant des pièces de vie, et sans lave-main
- wc intégré à la salle de bain du +01 gagnerait à être distinct de celle-ci et accessible depuis le palier d'étage – muni d'un lave-main il pourrait remplacer le wc du +00 non conforme et être aussi accessible pour la chambre 1
- sdd du +01 sans lavabo

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

Considérant que, de manière générale, la réorganisation des espaces intérieurs améliore la répartition spatiale, augmente les surfaces habitables disponibles et optimise 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 qu'à l'exception de la porte d'entrée en bois blanc, toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées par du PVC blanc ; que toutes les divisions d'origine ne sont pas respectées (petite baie du +01 et celle de la lucarne) ; que la composition d'ensemble de la façade n'en est pas affectée ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 11, chapitre IV du Titre I – volets* ; que le placement de caissons de volet, visibles depuis l'espace public, devra respecter l'esthétique de la façade et être le plus discret possible ;

Considérant que lors du prochain remplacement du châssis du +01, endéans les 15 ans, le caisson de volet apparent devra être supprimé ;

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 :

- Maintenir pour la terrasse un revêtement perméable, de type à joints ouverts
- Privilégier une pièce wc distincte de la sdd et accessible par les 2 chambres de l'étage
- Améliorer les équipements sanitaires – wc invités avec lave-main conforme à l'article 8 du Titre II, et sdd avec lavabo

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 – article 13 & Titre II – article 3 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées ; que les dérogations au Règlement communal d'urbanisme, Titre I – article 11 du chapitre IV & Titre I – article 56 du chapitre VII sont également acceptées.

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	