

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
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

| | |
|---------------------|---|
| PV10 | Demande de permis d'urbanisme introduite par Madame COEN , en sa qualité de propriétaire |
| Objet de la demande | Remplacer les châssis |
| Adresse | Rue du Potaerdenberg, 14 |
| PRAS | Zone d'habitation à prédominance résidentielle |

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 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 / réclamation.

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

/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

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 1931) ;

Vu que le bien se situe Rue du Potaerdenberg au n° 14, maison jumelée R+01+TM, implantée sur une parcelle cadastrée Section A – n° 471 s 4 ;

Vu que la demande vise à remplacer les châssis ;

Vu que la demande a été introduite le 29/08/2019, que le dossier a été déclaré complet le 1/04/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/05/2021 au 6/06/2021, 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 particulière 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;

Vu la date de construction du bâti, il y a également application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932 ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 23636 (PU 17946) – construire une maison – permis octroyé le 12/06/1931
- n° 29912 (PU 23074) – construire une annexe – permis octroyé le 3/05/1938

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

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 ;

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ; que l'objet de la demande ne concerne que le changement des menuiseries extérieures en façade à rue ;

Considérant que la maison est jumelée à celle du n° 12 ; que toutes deux présentent des caractéristiques de façade identiques et s'intègrent dans une lignée continue de maisons qui expriment les mêmes concepts esthétiques ;

Considérant que la demande vise à remplacer les châssis bois teinté par des profilés PVC imitation bois ; que les divisions de la situation existante de fait (qui ne sont plus celles de

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 2021

droit) sont maintenues ; que le courrier du 9 juin remis en séance précise que la porte d'entrée sera changée à l'identique (matériau bois foncé) ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, s'harmonisent entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la *prescription particulière 1.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures en bois teinté sont remplacées par des châssis en PVC imitation bois ; qu'en situation existante de fait, les divisions de droit ne sont pas respectées ; que la composition d'ensemble de la façade a été impactée ; que ces divisions existantes (simplification et standardisation de l'expression initiale) ont été généralisées aux autres maisons et sont relativement unifiées entre elles ;

Considérant que les châssis existants sont en bon état ; qu'il convient de préserver pour le moins, le matériau d'origine, durable et qualitatif, en accord avec la typologie de la façade ; qu'il y a lieu dès lors de rénover les châssis ou de les remplacer en respectant le matériau initial et un aspect identique ;

Considérant que dans le cadre d'une rénovation des menuiseries extérieures, il y aurait lieu d'également entretenir la corniche en bois qui présente un début de dégradation ;

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 10 juin 2021

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

- **Maintenir le matériau bois des menuiseries extérieures en le rénovant ou en le remplaçant par de nouveaux profilés bois**

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.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 2021

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

| | | |
|------------|-----------------------------|--|
| Échevin | M. KESTEMONT | |
| 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 | |