

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEVRIENDT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr et Mme VELGHE-ANNUNZIATA , propriétaires.
Objet de la demande	Mettre en conformité des annexes et rénover une maison unifamiliale mitoyenne.
Adresse	Avenue de Scheut n°233.
PRAS	Zone d'habitation.
PPAS	/
Réf. Communale	52061
Réf. URBAN	01/XFD/1792523

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 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 réclamation.

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 16 décembre 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Vu que le bien est situé en zone d'habitation 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 n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;

Vu que le bien, dont le permis de construire est antérieur à 1932, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois à titre transitoire, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu que le bien sis avenue de Scheut n°233, maison mitoyenne R+01+TV implantée sur une parcelle de 171m² cadastrée Division 4, Section B, Parcelle n°12T3, est répertorié en tant que maison sans caves habitables comprenant 1 logement ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- N° F8694-PU – construire 2 maison – octroyé le 21/09/1900 ;
- N° 29119 (F22290-PU) – Construire une annexe – permis octroyé le 25/05/1937 ;
- N° 46245 (39309-PU) – Transformation de façade – permis octroyé le 06/05/1986 ;

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

- -01 non-renseigné ;
- 00 Hall d'entrée, salon, cuisine, laverie, cour et jardin ;
- 01 Salle à manger et cuisine (archive partielle) ;
- TV non-renseigné ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :

- Une annexe de 7,2m² a été construite du côté de l'axe mitoyen de droite ;
- Les menuiseries extérieures ont été remplacées en façade avant ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2021/1209), l'immeuble est une maison unifamiliale avec suspicions d'infraction ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme maison unifamiliale ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité des annexes et rénover une maison unifamiliale mitoyenne** ;

Vu que la demande a été introduite le 8/07/2021, que le dossier a été déclaré complet le 20/09/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/11/2021 au 9/12/2021, 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 en zone d'habitation ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

- mettre en conformité l'annexe existante le long du mur mitoyen de droite avec rehausse de toiture, isolation et percements de baies dans murs et toiture ;
- aménager une lucarne avec terrasse en toiture ;
- ré-ouvrir une ancienne baie condamnée ;

Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Caves, WC et compteurs ;
- 00 Séjour, salle à manger et cuisine ;
- 01 2 chambres et salle de bain ;
- TV 1 chambre avec terrasse et bureau ;

Considérant que la maison voisine de référence de droite sise au n°231 de l'avenue de Scheut présente un volume bâti inchangé depuis 1953 (hormis la lucarne apparue entre 1977 et 1986 – cfr. Orthophotoplans Brugis) ;

Considérant que la maison voisine de référence de gauche sise au n°235 de l'avenue de Scheut présente un volume bâti en situation de droit ;

Considérant que la demande déroge à l'**article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que la terrasse aménagée sur la toiture de l'annexe du 1^{er} étage dépasse de plus de 3,00m le profil arrière de la maison voisine de droite (3,90m) et n'observe pas un recul de 3,00m par rapport à l'axe mitoyen ;

Considérant que la demande déroge à l'**article 6 du titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la terrasse au 2^{ème} étage dépasse de plus de 3m le profil mitoyen voisin de droite le moins haut ;

Considérant que la lucarne est conforme au Titre I du RRU ;

Considérant l'application de la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteintes aux intérieurs d'îlots**, en ce que la densité du bâti est accentuée ; que le projet ne tend pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques de l'intérieur d'îlot ; que l'augmentation de la superficie imperméable générée par l'emprise de l'annexe sur la zone de cours et jardins ne s'accompagne pas d'aménagements visant à limiter le rejet des eaux pluviales à l'égout ; que, de plus, l'occupation du bien est augmentée par l'aménagement d'une chambre supplémentaire dans le grenier ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse en toiture à un niveau élevé est susceptible de générer des nuisances visuelles et sonores dans l'intérieur d'îlot ; que la proximité avec les habitations voisines est trop importante ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse de +/-13m² pour une chambre (d'enfant) de 11,7m² ne se justifie pas ;

Considérant que le projet ne respecte pas le Code Civil en matière de servitudes de vue, en ce que des vues droites sont possibles sur l'héritage voisin de droite (recul inférieur à 1,90m – 1,81m) et que des vues obliques sont possibles sur l'héritage voisin de gauche ;

Considérant que le projet prévoit la rehausse de l'annexe de droite de 75cm ; que le mur mitoyen de séparation existant présente une hauteur de 3,20m ;

Considérant l'application de la **prescription particulière 2.5.2 du PRAS – Modifications des caractéristiques urbanistiques**, en ce que le projet prévoit l'isolation des façades arrières avec parement enduit de teinte claire ou bardage vertical ajouré pour les nouveaux volumes ; que les menuiseries existantes en bois seront repeintes en noir afin de s'harmoniser avec les nouvelles menuiseries en aluminium de teinte noire ; qu'en façade avant, le projet prévoit un parement enduit de teinte claire (RAL 9003) avec menuiseries uniformisées en bois de teinte naturelle ; que le projet prévoit donc la suppression de l'aspect « faux blocs » (cimentage rainuré) typique de l'époque ; qu'au niveau du soupirail, le projet prévoit le maintien des blocs de verre avec linteau en pierre bleue ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

Considérant que la demande déroge à **l'article 3 du chapitre II du Titre I du RCU – Entretien et travaux de rénovation**, en ce que le projet ne prévoit pas le maintien de l'enduit caractéristique de la façade avant ;

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 16 décembre 2021

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

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

- Réduire la profondeur de la terrasse à 3,00m, respecter une distance d'1,90m par rapport à l'axe mitoyen de droite et végétaliser la partie inaccessible ;
- Rénover la façade avant tout en maintenant l'imitation faux-blocs du parement et remplacer les blocs de verre du soupirail par un châssis (barreaudage de protection) ;
- Végétaliser la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée ;

Considérant la modification du CoBAT approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 6 est acceptée moyennant le respect des conditions ci-dessus.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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