

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} DEVRIENDT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

| | |
|---------------------|--|
| PV12 | Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr BUJOREAN , propriétaire. |
| Objet de la demande | Transformer une maison unifamiliale (mettre en conformité l'extension d'une annexe arrière + modifier la toiture). |
| Adresse | Rue Frans Halls, n°72 |
| PRAS | Zone d'habitation |
| PPAS | / |
| Réf. Communale | 51848 |
| Réf. URBAN | 01/XFD/1773257 |

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 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 18 novembre 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 repris 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 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 rue Frans Hals n°72, maison mitoyenne R+01+TV implantée sur une parcelle de 292m² cadastrée Division 8, Section H, Parcelle n°677A5, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 1 logement ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n° 3986 (4489-PU) – Construire une grange – permis octroyé le 09/05/1888 ;
- n° 4188 (4690-PU) – Construire un hangar – permis octroyé le 09/04/1889 ;
- n° 4295 (4795-PU) – Construire un four avec fournil (petite rue de Neerpede,72)– permis octroyé le 31/08/1889 ;
- n° 37313 (30857-PU) – Construire une maison – permis octroyé le 04/10/1955 ;
- n° 2019/2 – Abattre un arbre à haute tige – permis octroyé le 05/09/2019 ;

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

- -01 Cave ;
- 00 Living, salle à manger, cuisine, WC et cour vitrée ;
- 01 2 chambres ;
- TV Grenier ;

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

- la cour vitrée a été transformée en annexe entre 1971 et 1977 ;
- un abri de jardin de 24,5m² a été construit ;
- l'annexe arrière a été agrandie ;

Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;

Vu qu'aucun PV d'infraction ou mise en demeure n'a été dressé(e) pour ce bien ;

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

Vu que la demande vise à **transformer une maison unifamiliale (mettre en conformité l'extension d'une annexe arrière + modifier la toiture) ;**

Vu que la demande a été introduite le 26/01/2021, que le dossier a été déclaré complet le 19/08/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/10/2021 au 7/11/2021, et qu'aucune réclamation n'a été introduite pour motifs principaux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

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 ;
- application de l'article 126§11-2° du COBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme ;
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
- dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU – implantation d'une construction isolée ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- rehausser d'1 étage ;
- mettre en conformité l'annexe du rez-de-chaussée ;
- mettre en conformité l'abri de jardin avec terrasse couverte ;

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

- -01 Sous-sol ;
- 00 Living, coint télé, arrière-cuisine, salle à manger et WC ;
- 01 2 chambres, 1 bureau et 1 salle de bain ;
- 02 2 chambres, 1 rangement et 1 salle de bain ;

Considérant que l'abri de jardin est constitué d'un volume fermé de 12,25m² et d'une terrasse couverte par un auvent de 12,25m² ; que l'ensemble est constitué d'une structure en bois couverte d'une toiture plate et d'un bardage en bois de cèdre ; que la hauteur libre sous l'auvent est de 2,20m ; que cette construction est implantée à une distance inférieure à 2,00m par rapport aux limites mitoyennes ; que la demande déroge à **l'article 7 du Titre I du RRU – Implantation d'une construction isolée**, en ce que ce volume bâti est implanté en dehors de la zone de construction de la parcelle ;

Considérant que **la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que le volume construit en fond e parcelle se trouve au-delà de la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle en ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que dans un cadre urbanisé, l'intérieur d'îlot doit rester une bulle de verdure ; qu'une superficie de plus de 24,50m² est imperméabilisée ; que la construction est posée sur une dalle s'étendant sur toute la largeur du jardin et jusqu'à la limite mitoyenne arrière ; que cette construction ne s'accompagne d'aucune mesure de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle (toiture végétalisée, citerne d'eau de pluie, arbres de 1^{ère} ou 2^{ème} grandeur, etc.) et prive le cœur de l'intérieur d'îlot de toute possibilité de végétalisation ;

Considérant que la demande déroge au **RCU Titre I, Chapitre V, Article 23 – Toiture**, en ce que les nouvelles toitures plates de plus de 20 m² doivent être aménagées en toiture verte ;

Considérant que la zone de cours et jardins n'est pas arborée mais présente un potager ;

Considérant que le volume érigé en fond de parcelle présente une superficie démesurée au regard des besoins de la parcelle ; que le bien présente une terrasse dans le prolongement de la maison ; qu'un abri de jardin a pour fonction le stockage de l'outillage nécessaire à l'entretien et le remisage du matériel d'agrément ; que l'aménagement proposé présente une seconde terrasse couverte qui ne correspond pas à la fonction de l'abri de jardin ;

Considérant que cet aménagement réalisé en 2016 a fait une émule sur la parcelle voisine de droite en 2019 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

Considérant que la demande déroge à l'**article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que le volume isolé en fond de parcelle dépasse les trois-quarts de la profondeur du bâti ; que l'annexe dépasse de plus de 3,00m la maison voisine de gauche (3,90m) ;

Considérant que la maison voisine de référence de gauche au n°70 de la rue Frans Hals a été étendue une première fois entre 1987 et 1996 puis l'annexe a été agrandie en 2009 ;

Considérant que la maison voisine de référence de droite au n°74 de la rue Frans Hals la plus profonde a fait l'objet de transformations entre 2014 et 2018 ;

Considérant que s'inspirant de la maison voisine de droite, le projet prévoit la rehausse de la maison sur 1 niveau avec toiture plate ;

Considérant que le bien fait partie d'un groupement de 3 maisons (du n°70 au n°74) de gabarit inférieur à ceux des immeubles voisins (1 niveau en moins) ; que la maison au n°74 a déjà été rehaussée pour se raccorder à sa voisine de droite ;

Considérant que le parement en zinc de la rehausse voisine n'est pas en situation de droit ; qu'un bardage en bois était initialement prévu ; que néanmoins, ce type de revêtement est pérenne et de bonne qualité ; que le projet prévoit le même type de finition hormis les châssis qui sont prévus en aluminium gris ;

Considérant l'application de la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS – Modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation**, en ce que le bien présente actuellement une architecture d'une maison d'habitation des années 50' avec toiture à versants ; que le projet prévoit une rehausse sur 1 niveau avec parement en zinc ; que ce type de finition correspond à celle d'une couverture de toiture ; que cet aménagement ne respecte pas la typologie de la façade ; que, néanmoins, cet aménagement répond à la rehausse réalisée sur la maison voisine de droite et permet de maintenir un aspect d'ensemble ;

Considérant que la demande déroge à l'**article 10 du Titre II du RRU – Eclairage naturel**, en ce que la chambre 3 présente un déficit d'éclairage de 65cm et la chambre 4 de 44cm ; que les travées de fenêtre existantes sont respectées ; qu'il convient d'agrandir ces ouvertures vers le haut et/ou le bas afin de maximaliser l'apport de lumière naturelle ;

Considérant que, de manière générale, le projet permet d'adapter cette maison unifamiliale aux standards actuels de confort ; que la rehausse s'intègre au cadre bâti environnant et permet de rétablir une ligne d'horizon du bâti plus harmonieuse ; que la parcelle est relativement étendue et permet une extension arrière ; que, cependant, le volume arrière doit se limiter à l'espace nécessaire pour le remisage des matériaux d'entretien et d'agrément et une partie de l'intérieur d'îlot doit être rétabli ;

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 18 novembre 2021

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

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

- démonter la terrasse et l'auvent du volume isolé et rétablir la pleine terre ;
- agrandir les ouvertures de la rehausse ;
- végétaliser la toiture de l'annexe ;

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

| | | |
|------------|-----------------------------|--|
| Urbanisme | M ^{me} DEVRIENDT | |
| Secrétaire | M ^{me} VERSTRAETEN | |

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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