

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} MESSU

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Transformer et étendre une maison unifamiliale
Adresse	Rue Frans Hals, n° 113
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

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 demande à être entendu

**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 26 septembre 2024

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 Frans Hals au n° 113, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 8^{ème} Division, Section H – n° 635 P2 ;

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

Vu que la demande a été introduite le 19/12/2023, que le dossier a été déclaré complet le 02/07/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/04/2022 au 26/04/2022, 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 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

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 19697 (PU F15821) – Construire 6 maisons – permis octroyé le 28/01/1927
- n° 35286 (PU F28727) – Transformer la façade – permis octroyé le 25/03/1952
- n° 45688 (PU 38613) – Beleggen met gevelstenen – permis octroyé le 15/06/1982
- n° (PU 52521) – Transformer et étendre une maison unifamiliale – permis octroyé le 13/06/2023

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une extension arrière d'un niveau (au +00), 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 (RU 2020/11781) ;

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

Considérant que la demande en situation projetée envisage de réaménager la maison en une unifamiliale de 3 chambres avec jardin, en agrandissant l'extension du +00 sur toute la largeur de la façade arrière, en créant une petite extension au +01 ; que l'aménagement suivant est projeté :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

- -01 inchangé – chaufferie, compteurs
- +00 hall d'entrée avec wc, salon, sàm, cuisine, terrasse et jardin (en place de la cour)
- +01 2 chambres et sdb
- +02 chambre et sdb

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée ; que par ailleurs, la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est améliorée par la création d'une zone plantée en pleine terre ;

Considérant que le bien, implanté sur une parcelle assez enclavée de 81m², est situé d'une part, sur sa gauche, entre un immeuble d'angle, et d'autre part, sur sa droite, entre un groupement de 6 maisons mitoyennes dont il fait partie ; qu'une seule maison de cet ensemble a encore le gabarit d'origine (n° 109) ;

Considérant que par rapport à la demande précédente (PU 52521 de 2023), l'extension au +01 est limitée à 1m et a permis d'accroître les superficies habitables du 1^{er} étage et répond aux problèmes d'habitabilité de ce bâti ancien ; que cette extension est minime et n'est préjudiciable pour les parcelles voisines que de manière limitée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction dépasse les profils des immeubles voisins ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la profondeur en situation de droit de la construction au n° 111, est dépassée de 3,45m ; qu'en situation existante de fait, le bâti de droite est bien au-delà de cette profondeur ;

Considérant qu'en hauteur, le bâti de gauche est dépassé de 3,60m, le recul latéral observé n'étant que de 1,65m ; celui de droite, par rapport à sa situation de droit, est dépassé de 6,80m (de 1,00m par rapport à sa situation existante) ; que le mur mitoyen de droite est rehaussé ;

Considérant que l'extension au +01 est réduite à 1 m ; que la distance de l'extension jusqu'à la limite de propriété en fond de la parcelle est de 6,78 m au lieu de 4 m comme dans le projet initial (permis de 2023) ; que l'impact de cette proximité avec la mitoyenneté en fond de parcelle sur le voisinage est limité et acceptable ;

Considérant que la façade arrière étant orientée Nord, l'extension du rez-de-chaussée impacte de façon très limitée les parcelles voisines ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 7, salle de bain*, en ce que les salles de bain ne sont pas équipées de point d'eau chaude et froide ; qu'il convient d'y remédier ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 septembre 2024

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 sans respect des divisions et de la couleur ;

Considérant par ailleurs, qu'il y a une incohérence entre les plans et la note explicative concernant la situation projetée de la façade avant ; que dans la note explicative du projet, le demandeur propose de revenir à la situation de droit en prévoyant des châssis en bois double vitrage qui respectent les divisions et les proportions d'origine, et en supprimant l'agrandissement de la baie vitrée au rez-de-chaussée ;

Considérant que sur le plan de la situation projetée, la baie vitrée du rez-de-chaussée est agrandie, les châssis du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage sont en aluminium de ton gris double vitrage ; qu'au 2^{ème} étage, le châssis existant en aluminium simple vitrage est maintenu et que la couleur n'est pas renseignée ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

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 26 septembre 2024

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

- En façade à rue, maintenir les dimensions des baies existantes ; proposer des châssis répondant à des valeurs actuelles de performance énergétique (double vitrage au 2^{ème} étage).
- Représenter sur plan les équipements de la salle de bain (point d'eau) ;

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 4 & 6 et Titre II – article 7 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

Président	M. BREYNE	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} MESSU	

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. MOENECLAEY	