

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 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} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par le Propriétaire
Objet de la demande	Construire une annexe en façade arrière dans un appartement au rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements et mettre en conformité les châssis en façade avant
Adresse	Rue Edmond Rostand, n° 31
PRAS	Zone de forte mixité

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

/

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

Le demandeur a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone de forte mixité, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe Rue Edmond Rostand au n° 31, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 2^{ème} Division, Section A – n° 67 V7;

Vu que la demande vise à **construire une annexe en façade arrière dans un appartement au rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements et mettre en conformité les châssis en façade avant** ;

Vu que la demande a été introduite le 15/12/2023, que le dossier a été déclaré complet le 02/08/2024 ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 23655 (PU F17960) – Construire une maison – permis octroyé le 12/06/1931
- n° 33160 (PU F26375) – Transformation – permis octroyé le 19/10/1948

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'aspect de la 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 3 (RU 2023/16087) ; que les archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien, tant au niveau de la répartition spatiale que du nombre de logements ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'une maison sans cave habitable qui comporte 3 logements ;

Considérant que l'objet de la demande ne concerne que le logement situé au rez-de-chaussée et l'aspect architectural de la façade avant ;

Considérant que la demande en situation projetée prévoit les actes et travaux suivants :

- Créer une annexe arrière au niveau du rez-de-chaussée
- Mettre en conformité les menuiseries en façade avant

Considérant que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 zone de recul, hall d'entrée commun, séjour, chambre, cuisine salle à manger, cour et jardin

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclaircissement naturel**, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher (séjour) ; qu'il convient d'y remédier ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

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

- Sous-sol non représenté – espace de rangement (cave privative) et accès au local compteur ;

Considérant que la *prescription particulière 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que toutes les menuiseries en façade avant ont été modifiées sans respect de la couleur d'origine ; que les châssis sont en bois de ton blanc ; que le garde-corps du balcon et l'aspect de la porte d'entrée ont été modifiés ;

Considérant que le demandeur nous a dit en séance que les châssis ont été changés en PVC juste avant l'achat sans son accord ; qu'il a confirmé son intention de remettre des châssis en bois de ton blanc en respectant le cintrage, de végétaliser le toit plat et de remettre en l'état la zone de recul ;

Considérant par ailleurs que la construction de l'annexe nécessite une rehausse de mitoyen de droite ; que le matériau n'est pas renseigné ; qu'il convient de proposer un matériau en accord avec le mitoyen voisin afin de garantir l'uniformité du mitoyen ;

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 octobre 2024

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

- Fournir le plan du sous-sol avec l'espace de rangement (cave privative) et l'accès au local compteur ;
- Proposer un matériau en accord avec le mitoyen voisin afin de garantir l'uniformité du mitoyen ;
- Végétaliser le toit plat ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – article 10 est acceptée 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

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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