

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 mai 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M. AIAD

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite
Objet de la demande	Transformer et étendre une maison unifamiliale
Adresse	Rue Frans Hals, n°37
PRAS	Zone mixte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 mai 2024

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet d'une observation avec demande à être entendue.

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

Les réclamants ont été entendus sur les sujets suivants :

Geachte zou u aub eens het kadaster nakijken want de keuken vanachter staat wel degelijk op onze kadastrale legger en sinds de aankoop van het goed gelegen op de Frans Halsstraat 39 betaal ik wel de belastingen daarvoor.

Het is wel degelijk onze eigendom.

De afloop van het n°37 momenteel komt uit op onze eigendom alsook de rookafvoer van de verwarming. zie foto van aanvraag.

Hebben momenteel geen inlichtingen of desbetreffend post ontvangen.

Gelieve dit recht te trekken.

Daarom verklaren wij ons voor dit dan te beschouwen als een no-go.

Dank voor mij te willen berichten asap.

Groeten mr van hee voor immo ee 59nv.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 mai 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone mixte 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 est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (entre 1900 et 1918) ;

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

Vu que le bien se situe Rue Frans Hals au n° 37, maison 3 façades R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 641B3 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

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

Vu que la demande a été introduite le 20/12/2023, que le dossier a été déclaré complet le 18/03/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/04/2024 au 10/05/2024, et qu'une réclamation a été introduite pour les motifs suivants :

- La limite mitoyenne de la parcelle n'est pas correcte, la cuisine située en fond de parcelle appartient à celle de gauche, au n°39 ;

Considérant qu'en séance la question sur les limites de propriétés a été relevé ; que les limites de propriétés doit être constaté par une étude de bornage signé avec par l'ensemble voisins ; que la mitoyenneté relève du Droit Civil et non des compétences de la commission de concertation ; que la décision ne peut porter préjudice aux droit des tiers et qu'elle n'est valable que si la limite de propriété dessinée sur les plans est avérée ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire

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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au Titre I du RRU article 5 – hauteur de la façade avant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 mai 2024

- dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage

Vu que les archives communales à cette adresse sont manquantes à ce jour ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2021/13118), la maison n'a pas de suspicion d'infraction et dénombre un seul logement ;

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 2021/13118 + Cadastre de 1900 /1918) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant qu'en situation existante les volumes du bien sont présent tel quel depuis au moins les années 1961 ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Redresser le toit de l'annexe arrière au rez-de-chaussée
- Transformer la toiture à versant en toiture plate afin d'exploiter un 2^{ème} étage
- Modification de toute la façade avant
- Changement de l'aménagement intérieur

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- +00 Séjour / Salle à manger / Cuisine
- +01 Chambre + Wc + Sdd + Rangement
- +02 Chambre / Salle de bain + Wc

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est maintenue et augmentée (parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur) ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales de la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; que sur toute la parcelle est prévu de nouvelles toitures plates ; qu'il y a lieu de les végétalisées ;

Considérant que l'**article 153§2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre V, article 23 – toiture plate**, est d'application en ce que lorsqu'il y a des nouvelles toitures plates de plus de 20 m² celles-ci sont végétalisée ;

Considérant que la toiture plate en situation projetée est de 36m², il convient de la végétalisée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 mai 2024

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la toiture a versant de l'annexe au rez-de-chaussée est rehaussée au point le plus bas de 57cm ;

Considérant que le voisin mitoyen de gauche n'est pas construit, la parcelle étant une allée d'accès à des box de garage ; que la rehausse a une superficie d'environ 1m² ; que celle-ci ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; que la dérogation est minime et acceptable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que les versants de toits ont été relevés afin d'en faire une toiture plate ; que le profil voisin de gauche est dépassé de plus de 3,00m ;

Considérant que la rehausse des deux pans de toiture est conséquente ; qu'en façade arrière celle-ci, ne préjudicie pas de la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat et impacte de façon limitée les parcelles voisines ; qu'à contrario la rehausse du versant en façade avant ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant ; que cette rehausse en façade à rue ne se motive pas ; que seule, une lucarne est envisageable en suivant le profil du voisin de droite ;

Considérant que la demande ne déroge au **RRU, Titre I, article 5, hauteur de façade d'une construction mitoyenne**, en ce que la hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, des deux constructions les plus proches, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré dans la même rue ; que le bâtiment de gauche le plus proche n°41 est en situation projetée, plus haut de 72cm ; que le projet ne déroge donc pas à cet article ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que la pièce habitable du dernier étage n'atteint pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; qu'il convient d'y remédier soit en agrandissant les baies en façade soit en proposant des lanterneaux soit en proposant un nouvel aménagement du dernier étage ;

Considérant que la **prescription particulière 3.5.1° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées avec un soubassement en brique, un enduit de façade gris et des menuiseries en PVC ; que la construction est homogène avec le caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ; qu'il convient cependant de proposer un soubassement en pierre bleue ;

Considérant qu'il convient de compléter et préciser sur plan la façade latérale, celle-ci étant visible depuis l'espace public ;

Considérant que l'**article 153§2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage**, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique ; que le soubassement ne peut être en brique ;

Considérant qu'il a été fait application à **l'article 207§4 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication** ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 mai 2024

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 16 mai 2024

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

- Végétaliser l'ensemble des toitures plates (transmettre un plan de toiture)
- Répondre au RRU titre II article 10 pour le dernier étage par des lanterneaux
- Renseigner la façade latérale et proposer un soubassement en pierre bleue ou en cimentage
- Remplacer la rehausse par une lucarne en façade avant
- Agrandir la fenêtre 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 les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 et 6 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

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M. AIAD	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	