

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 octobre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV08	Demande de Permis d'Urbanisme
Objet de la demande	Permis d'Urbanisme : Rénover une maison d'habitation - démolir et reconstruire une annexe et rénover la façade arrière et mettre en conformité les menuiseries en façade avant
Adresse	Rue du Prétoire 54
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 octobre 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 :**

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 octobre 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à rénover une maison d'habitation (démolir et reconstruire une annexe et rénover la façade à l'arrière + mettre en conformité les menuiseries en façade) ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 3/10/2024 au 17/10/2024 sur la commune d'Anderlecht pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS : Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- Application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;
- Application de l'article 126§11 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
 - 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - 10 : éléments en saillie sur la façade ;

Considérant que l'enquête n'a pas donné lieu à des réclamations ;

Historique :

Considérant que la demande de permis d'urbanisme a été déposée à la commune d'Anderlecht le 7/02/2024 ;

Considérant que le délai imparti au collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Anderlecht pour notifier sa décision, conformément à l'article 156 du CoBAT, est arrivé à échéance à la date du 3/09/2024 sans qu'une décision n'ait été prise ;

Considérant qu'en vertu de l'article 156/1 du CoBAT, à dater du lendemain de l'échéance précitée, le Fonctionnaire délégué était automatiquement saisi de la demande, qui est instruite selon les modalités prévues à l'article 178/2 du CoBAT ;

Projet :

Considérant que la demande concerne la rénovation d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 octobre 2024

- Démolir et reconstruire une annexe ;
- Isoler la façade arrière ;
- Mettre en conformité les menuiseries et le tuyau de DEP en façade avant ;
- Remplacer l'abri jardin ;

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement de la maison se présente comme suit :

- Entre-sol : Espace de rangement avec des emplacements pour vélos, zone polyvalente (salle de jeu/atelier), salle de bain, cuisine ;
- Bel-étage : Salle à manger, salon ;
- +1 : 2 chambres, WC ;
- +2 : suite parentale avec salle de bain et WC ;

Considèrent qu'actuellement la cuisine est abritée dans une annexe légère prenant la forme d'une véranda recouverte de polycarbonate ; que cet espace génère d'importantes déperditions énergétiques en hiver et est sujet à la surchauffe en période estivale ; que le projet propose de démolir cette véranda et de reconstruire une annexe en ossature bois avec toiture plate (et végétalisée) sur toute la largeur de la parcelle ; que cette structure sera isolée et largement ouverte sur le jardin ;

Considérant qu'un poêle est installé dans la cuisine ; que le conduit d'évacuation de la cheminée est situé un mètre au-dessus de la corniche en façade arrière ; que le conduit n'est pas placé à une distance suffisante des fenêtres avoisinantes et peut générer des désagréments ; que toute installation de cheminées doit être élevée à un niveau suffisant au-dessus des toits pour obtenir un tirage correcte et éviter toute incommodité pour le voisinage ; qu'il est nécessaire de modifier la position de la cheminée ou d'enlever le poêle ;

Considérant que le projet prévoit également l'isolation du sol et des parois (par l'intérieur) de l'entre-sol ;

Considérant que la façade arrière sera isolée par l'extérieur (fibre de bois) et sera couverte par un enduit de teinte claire (blanc cassé) ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne, en ce qu'en ajoutant de l'isolation, la construction dépasse les profils des immeubles voisins ; que la dérogation peut être accordée car elle concerne un dépassement très limité (20 cm) ;

Considérant la composition de la façade arrière est simplifiée par la suppression du volume de la salle de douche, par la suppression de petites ouvertures et par la répétition de châssis aux formats identiques ; que les nouveaux châssis seront en bois ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 octobre 2024

Considérant que le bel-étage est le lieu de séjour et dispose de deux espaces principaux, un salon et une salle à manger ;

Considérant que la toiture de la nouvelle annexe sera végétalisée avec un sédum extensif et accueillera des bacs pour la culture d'herbes et légumes ; que l'accès à la plateforme de la nouvelle annexe est possible via la fenêtre de la salle à manger ;

Considérant que la maison dispose déjà d'un jardin accessible par la cuisine ; que la création d'espaces extérieurs aux étages en intérieur d'îlot peut entraîner des nuisances pour les riverains ; qu'il convient de limiter l'accessibilité de la plateforme à un balcon aligné sur la profondeur (+/- 135 cm) du petit volume sortant afin de limiter les nuisances et d'assurer une correcte utilisation de la toiture végétalisée ;

Considérant que les toitures végétales extensives présentent de nombreux avantages en ce qu'elles isolent de la chaleur, du froid et du bruit et en ce qu'elles permettent une régulation des eaux de pluie et contribuent à éviter les surcharges du réseau d'égouts ;

Considérant que, en situation existante, le premier étage accueille deux grandes chambres ; que l'annexe suspendue, accueillant un espace douche, bloque la vue de la chambre côté jardin ; que le projet propose de démolir cette annexe pour offrir à cette chambre une vue et une importante prise de lumière ;

Considérant que les combles ont été isolés précédemment et abritent une suite parentale avec salle d'eau et WC attenant ;

Considérant que l'abri de jardin existant en fond de parcelle n'est pas conforme ; que sa superficie est supérieure à 9m² et a été modifié après l'année 2000 ; que le projet propose de démolir cette construction et de la remplacer par un abri jardin (en bois) d'une profondeur plus réduite (2m54) et d'une superficie totale de 9m² ;

Considérant que la demande renseigne la citerne d'origine ; que le projet ne fournit aucune information sur la réutilisation des eaux pluviales de cette citerne ; que l'architecte a confirmé en séance que la citerne sera à terme connectée aux sanitaires ;

Considérant que la façade avant de l'immeuble possède une valeur esthétique certaine ; qu'il s'agit d'un monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire (art 207 du COBAT) ;

Considérant que la prescription particulière 2.5.2° du PRAS est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que le projet demande la régularisation des divisions de châssis en place actuellement ; que la division y est double avec imposte fixe unique pour les pièces principales ; que la façade d'origine représente des châssis divisés en trois parties pour les ouvrants et impostes ; qu'il s'agit des menuiseries en bois ; que la proposition est qualitative et s'intègre bien dans le cadre bâti ;

Considérant qu'un tuyau horizontal au niveau de la corniche et un tuyau de DEP ont été installés en façade avant entre 2009 et 2013 ; que le tuyau de descente des eaux pluviales est

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 octobre 2024

connecté à une gargouille dans le trottoir ; que l'installation du tuyau de descente des eaux pluviales sur la façade n'est pas conforme au Titre I art.10 du RRU ; que la pose d'une gargouille dans le trottoir déroge au Chapitre VI art.38 du RCU ; qu'il convient de rétablir la situation d'origine et de supprimer le tuyau horizontal, le tuyau de descente des eau pluviales et la gargouille ;

En générale :

Considérant que le nouvel aménagement améliore la répartition spatiale et l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière et le remplacement de la véranda par un volume répondant aux normes actuelles améliorent considérablement les qualités énergétiques de la maison ;

Considérant que la toiture végétalisée de l'annexe améliore l'aspect visuel depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

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 24 octobre 2024

AVIS FAVORABLE sous conditions de :

- **Modifier la position de la cheminée ou enlever le poêle afin de ne pas porter atteinte au voisinage ;**
- **Démonter le tuyau horizontal, le tuyau d'évacuation d'eau de pluie et la gargouille en façade avant ;**
- **Limiter l'accessibilité de la plateforme à un balcon aligné sur la profondeur (+/- 135 cm) du petit volume sortant afin de limiter les nuisances et d'assurer une correcte utilisation de la toiture végétalisée ;**

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M. BREYNE	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	

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. MOENECLAHEY	