

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 octobre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} ROELANDT
Urbanisme M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{lle} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV11	Demande de permis d'urbanisme introduite par Madame TOMBUYSES , en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Rénover une maison unifamiliale (création d'une véranda en façade arrière et d'une lucarne en façade avant)
Adresse	Boulevard Maria Groeninckx-De May, 24
PRAS	Zone d'habitation, le long d'un espace structurant
PL	LAFB/168307 – n° L36 (PL38924) – 4/09/1984

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 octobre 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 réclamation.

**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 28 octobre 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe dans le permis de lotir référencié LAFB/168307 – sous le n° L36 (PL38924) – lotissement de 2 lots – délivré en date du 4/09/1984 ;

Vu que le bien se situe Boulevard Maria Groeninckx-De May au n° 24, maison mitoyenne bel-étage R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Section A – n° 132 n 2 ;

Vu que la demande vise à rénover une maison unifamiliale par la création d'une véranda en façade arrière et d'une lucarne en façade avant ;

Vu que la demande a été introduite le 10/03/2021, que le dossier a été déclaré complet le 27/07/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 8/10/2021 au 22/10/2021, et qu'aucune réclamation n'a été introduite pour motifs principaux ;

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 à un permis de lotir ;
- 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 & lucarne de toiture

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 46142 (PU 39356) – Construire une habitation + bureau – permis octroyé le 29/08/1986

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'aspect de la façade à rue (menuiseries extérieures) ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 octobre 2021

Considérant que la présente demande vise à construire une véranda au +01 en lieu et place d'une terrasse de toit, à fermer la terrasse de toit tropézienne et à créer une lucarne sur le versant de toit à rue ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT* est d'application en ce qu'il y a dérogation au permis de lotir pour l'*article 5* ; que la prescription urbanistique ne tolère aucun dépassement dans la pente des toitures et interdit les lucarnes ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction au +01 dépasse de plus de 3,00m, en profondeur et en hauteur, la construction voisine la moins importante ;

Considérant que la construction au n° 22 (à gauche) est dépassée de 5,45m en profondeur et de plus de 6,00m en hauteur ; que l'extension projetée s'aligne sur le profil du n°26 (à droite) dont l'extension de type auvent a été octroyé par permis (PU 41373 du 26/05/1994) ; que le profil du mitoyen entre les n°24 et 26 n'est pas conforme en ce que la rehausse du mitoyen de 1,40m n'a pas été réalisée ;

Considérant que le permis de lotir est antérieur au Règlement régional d'urbanisme ; que toute nouvelle modification doit être conforme à la réglementation actuellement en vigueur ; que les 15,00m de profondeur sont bien au-delà du front de bâtisse arrière des constructions de la même lignée ;

Considérant que par rapport à la mitoyenneté de gauche, il convient d'observer un retrait latéral de minimum 2,25m de manière à ne pas impacter le profil du mitoyen ; que cet espace de terrasse est laissé à l'air libre ; que par rapport à la mitoyenneté de droite, il y a lieu de rehausser le mitoyen tel que prévu dans le permis PU 41373 ; que le parcours des descentes d'eau pluviale doit être rationalisé ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que l'extension en toiture de type lucarne dépasse les versants de toiture des profils voisins ;

Considérant que cette typologie ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant ; qui plus est, elle est interdite par le permis de lotir ; que l'aménagement du grenier en 5^{ème} chambre ne nécessite pas cette rehausse volumétrique ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications ont été apportées ;

Considérant que les divisions de droit de la porte d'entrée, du grand châssis au +01 et d'un des châssis au +02, ne sont plus respectées ; que le matériau bois est maintenu ; que la composition d'ensemble de la façade n'en est pas affectée ;

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 28 octobre 2021

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

- Supprimer la lucarne projetée en versant à rue
- Limiter la largeur de la véranda en observant un retrait latéral de minimum 2,25m par rapport à la mitoyenneté de gauche
- Rehausser le mitoyen commun aux n° 24 et 26 tel que prévu dans le permis PU 41373 de 1994
- Renseigner les descentes d'eau pluviale

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 – articles 4 et 6 (telle que limitée dans les conditions) 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

Urbanisme	M ^{me} ROELANDT	
Urbanisme	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{lle} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	