

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 février 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Transformer une maison unifamiliale (rehausse de la toiture, création d'un nouvel étage)
Adresse	Rue Mercator, 20
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 février 2023

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 observation et/ou 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 2 février 2023

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 Mercator au n° 20, maison mitoyenne R+01+TP, implantée sur une parcelle de 127m², cadastrée 2^{ème} Division – Section A – n° 432 r 0 ;

Vu que la demande vise à **transformer une maison unifamiliale en rehaussant la toiture, et en créant un nouvel étage** ;

Vu que la demande a été introduite le 18/08/2022, que le dossier a été déclaré complet le 24/10/2022 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/01/2023 au 29/01/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est 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 153 §2 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - o dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 37108 (PU 30648) – construire une maison – permis octroyé le 2/06/1955

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

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'une maison unifamiliale de 2 chambres – au rez-de chaussée les pièces de vie, à l'étage les chambres, un petit bureau et la sdb ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage une rehausse d'un niveau avec toit plat de manière à pouvoir disposer d'une chambre supplémentaire ; que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 aménagement inchangé
hall d'entrée avec wc, salon, sàm, cuisine, terrasse jardin légèrement en contrebas (- 1,39m)

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 février 2023

- +01 aménagement inchangé
chambres (enfants), sdb avec wc, bureau
- +02 nouvel étage avec toit plat
chambre (parents) avec sdd, petit salon

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 5, hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne**, en ce que l'extension, qui concerne toute la largeur de façade et qui n'observe qu'un retrait de 0,40m par rapport au plan de la façade, s'apparente à une rehausse du front de bâtisse ;

Considérant que les deux constructions mitoyennes présentent une avancée plate devant leur toiture à versants décalée et implantée obliquement par rapport à l'alignement ; que l'acrotère des maisons voisines, d hauteurs similaires (7,11m et 7,26m), est dépassée de plus de 2,00m par l'extension projetée (9,39m), tout en restant en-deçà de leur ligne de faîte (10,00m et 10,50m) ;

Considérant que compte tenu de la courbe de la rue et des angles de vue créés, cette rehausse sera visible depuis l'espace public ; qu'il convient de limiter cet impact en observant un retrait plus conséquent par rapport au plan de la façade à rue ; que celui-ci doit être d'au moins 0,80m ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que, selon le décalage entre les parcelles, la rehausse dépasse les profils de toiture à versants des 2 constructions mitoyennes (de 0 à 2,00m) ; que cette augmentation volumétrique nécessite des rehausses de murs mitoyens ;

Considérant que cette rehausse impacte de façon limitée les parcelles voisines ; qu'elle ne préjudicie pas la luminosité et l'enseillement du bâti mitoyen immédiat ; que le projet s'est délibérément orienté vers une rehausse volumétrique du bâti principal plutôt que de proposer une emprise bâtie au sol supplémentaire qui impacterait davantage l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le choix d'une toiture plate a été motivé en raison du décalage des toitures à versants voisines ; qu'une toiture à versant en place du toit plat existant devrait suivre les axes des versants mitoyens – ce qui générerait un espace peu praticable et qualitatif ;

Considérant que les typologies de toitures du cadre bâti environnant sont variées ; que toutefois, 4 maisons voisines de la même lignée présentent la même typologie de toiture – une zone de toit plat prolongée par une toiture à versant décalée (non parallèle au plan de la façade) ; qu'afin de limiter la présence visuelle de l'extension, un retrait plus conséquent du plan de la façade à rue permettrait de davantage l'intégrer ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, en ce qu'une meilleure optimisation spatiale de l'agencement de la rehausse permettrait de limiter l'impact et l'emprise du volume, d'offrir un sanitaire moins sommaire ;

Considérant que vu la configuration des lieux une rehausse volumétrique est envisageable ; qu'elle permet d'améliorer l'habitabilité de cette maison unifamiliale et de disposer de surfaces utiles supplémentaires ; que la reproduction des profils voisins n'est pas un prérequis pour autant que les raccords avec le bâti existant soient garantis et que la présence de la rehausse visible depuis l'espace public soit limitée autant que faire se peut ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 février 2023

Considérant que le type de végétalisation des toitures plates, et la hauteur de substrat, doivent être spécifiés sur plan ; que dans le cas des nouvelles toitures, la végétalisation doit être de type intensif ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public sont projetées ;

Considérant que le projet propose des caractéristiques en toiture qui diffèrent de celles des constructions voisines immédiates ; qu'outre la différence de profil de toiture, le matériau de revêtement de façade rompt avec ceux du bâti existant – bardage en tôle ondulée, aluminium naturel ; que la façade de l'extension est très peu ouverte sur l'environnement extérieur (une seule baie décentrée) ; que l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respecté ;

Considérant qu'il convient de fournir un exemple qui permette de vérifier la teinte du matériau, comme de s'assurer que l'aspect ne soit ni brillant, ni réfléchissant ; de redéfinir la répartition des baies, le rapport des pleins et des vides ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des 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 2 février 2023

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 février 2023

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

- Observer un retrait plus conséquent par rapport au plan de la façade à rue, de minimum 80cm ;
- Fournir un exemple du bardage qui permette de vérifier son aspect ;
- En façade à rue, redéfinir la répartition des baies, le rapport des pleins et des vides ;
- Spécifier sur plan le type de toiture végétalisée ; prévoir une végétalisation intensive pour la nouvelle toiture ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 6 (telles que limitée dans les conditions) 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

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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