

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 février 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} HINSENKAMP
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. MOENECLAEY

DOSSIER

PV15	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Démolir une terrasse et un escalier en façade arrière afin de construire une annexe au rez-de-chaussée entraînant un réaménagement du rez-de-chaussée et du 1er étage
Adresse	Boulevard Sylvain Dupuis, n°145
PRAS	Zone d'habitation + Espace structurant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 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 de 2 réactions.

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

La réclamante a été entendue :

- Demande d'imperméabilisation de la parcelle, risque d'inondation
- Refus de réduction d'une partie du mur mitoyen ou d'isoler ce mur.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 février 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation le long d'un espace 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 dans une zone d'extension de site archéologique du « Hameau du Broeck » (XIV^{ème} – XX^{ème} siècle) ;

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

Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu que le bien se situe Boulevard Sylvain Dupuis au n° 145, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n° 355W et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **démolir une terrasse et un escalier en façade arrière afin de construire une annexe au rez-de-chaussée entraînant un réaménagement du rez-de-chaussée et du 1er étage** ;

Vu que la demande a été introduite le 27/07/2022, que le dossier a été déclaré complet le 28/10/2022 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/01/2023 au 09/02/2023, que 3 oppositions ont été introduites ayant pour motifs principaux :

- Le taux d'imperméabilisation de la parcelle située en zone inondable
- L'utilisation du mur mitoyen pour construire la nouvelle annexe

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 l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°37757 (PU 30099) – Construire une maison – permis octroyé le 19/06/1956
- n°50160 P (PU 50145) – Mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse en façade arrière – permis octroyé le 01/07/2020

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la création d'une terrasse de 33,46m² en fond de parcelle (entre 2018 et 2019) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 février 2023

Vu que la demande en situation de droit se compose d'une maison unifamiliale ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- 00 Garage + Provision + Charbon + Jardin
- +01 Living / Salle à manger / Cuisine + Terrasse (12,91m²) avec escalier accès jardin
- +02 3 Chambres + Sdb

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unité de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (archives + cadastre) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Construire une annexe de 32m² au rez-de-chaussée à la place de la terrasse du +1
- Créer une terrasse de 11m² accolée à la nouvelle annexe et une autre terrasse de 33m² en fond de parcelle
- Modifier l'aménagement intérieur

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

- 00 Garage + Cuisine + Local technique + Wc + Séjour + 2 Terrasses + Jardin
- +01 Chambre + Sdb + Wc + Dressing + Bureau
- +02 3 Chambres + Sdb

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 ;

Considérant que le projet prévoit une toiture végétale sur l'annexe mais ne précise pas le mode de stockage (citerne) et de réemploi des eaux ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen ; que l'imperméabilisation est fortement augmentée ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant qu'une première terrasse est créé à l'arrière de l'annexe et qu'une deuxième terrasse est créé en fond de parcelle, la dernière étant entièrement au-delà de la profondeur autorisée ; que cette construction peut convenir mais en deçà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant que l'**article 153§2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VII, Section 3, article 55 – aménagement des zones de cours et jardins** ; en ce que l'aménagement des zones de cours et jardins vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 février 2023

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VII, Section 3, article 56 – maintien d'une surface perméable* ; en ce que les zones de cours et jardins d'une superficie supérieure à 60 m² comportent une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins égale aux 2/3 de leur superficie ; que la surface proposée actuellement est de 45m² ; qu'il convient donc de proposer une surface de plein terre minimum ou supérieur à 60m² ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que la chambre au +1 n'atteint pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; que les dimensions de la baies peuvent être agrandie afin de répondre au minimum de la surface nette éclairante,

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 février 2023

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

- Déplacer la terrasse située en fond de parcelle en deçà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle
- Améliorer les superficies nettes éclairantes de la chambre au +1
- Mettre une surface de pleine terre de minimum ou supérieur à 60m² et planter au moins un arbre
- Proposer une toiture la plus végétalisée possible pour la nouvelle annexe

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ;

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} HINSENKAMP	
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	