

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 2023

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^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Réaménager les combles et ajout d'une lucarne en façade arrière + mettre en conformité des travaux déjà réalisés
Adresse	Rue Romanie Van Dyck, n°36
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 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 réaction.

**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 05 octobre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

Vu que le bien se situe Rue Romanie Van Dyck au n° 36, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 2 Section A – n° 46 A 10 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **réaménager les combles et ajout d'une lucarne en façade arrière + mettre en conformité des travaux déjà réalisés** ;

Vu que la demande a été introduite le 28/02/2023, que le dossier a été déclaré complet le 12/05/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/09/2023 au 28/09/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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 au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 30863 (PU 24015) – Construire une maison – permis octroyé le 04/08/1939
- n° 50111 Q (PU 47904) – Régulariser une lucarne en façade avant et un atelier en façade arrière – permis octroyé le 26/12/2012

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'ajout d'une extension au rez-de-chaussée (entre 2012 et 2023), pour la modification des châssis en façade avant (entre 2014 et 2019), pour le changement d'aménagement intérieur ;

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

- -01 3 caves + Escalier accès jardin
- 00 Salon + Salle à manger + Salon d'hiver + Cuisine + Wc
- +01 Chambre + Bureau + Dressing + Atelier/débaras /chambre + Sdb avec Wc
- Combles Chambre + Bureau

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 2023

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 (Archives + cadastre) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité l'annexe arrière du rez-de-chaussée
- Mettre en conformité la modification des châssis en façade avant
- Construire une rehausse au niveau de la toiture en façade arrière
- Mettre à jour les plans du sous-sol et réactualisé le niveau toiture de l'annexe arrière
- Modifier l'aménagement intérieur

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

- -01 5 caves + Escalier accès jardin
- 00 Salon + Salle à manger + Salon d'hiver + Cuisine + Buanderie + Wc
- +01 Chambre + 2 Dressings + Bureau /chambre + Sdb avec Wc
- Combles 2 Chambres + Sdd avec wc

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne***, en ce que l'extension en toiture arrière dépasse les versants de toiture des 2 profils voisins ;

Considérant que cette rehausse ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat et impacte de façon limitée les parcelles voisines ; qu'il y a lieu tout de même de réduire la hauteur et de s'aligner à celle du voisin de droite n°38 et de placer des garde-corps au fenêtre afin de limiter l'accès à la toiture de l'annexe ;

Considérant que la ***prescription particulière 2.5.2° du PRAS*** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées pour le changement des châssis en bois blanc pour du PVC gris anthracite, pour le remplacement des trumeaux de la lucarne avant par des fenêtre ; que la construction est l'homogène avec le caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant est respectée ;

Considérant toutefois que les ferronneries de la porte ainsi que le jeu d'appareillage des briques ne sont pas dessinés dans les plans ; qu'il convient d'y remédier ;

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 05 octobre 2023

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

- Préciser en élévation l'appareillage des briques ainsi que la ferronnerie de la porte d'entrée
- Proposer une rehausse s'alignant à la hauteur du voisin de droite (n°38) et placer un garde-corps aux fenêtres
- Appliquer un albédo élevé sur la nouvelle toiture isolée de l'annexe arrière

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

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