

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 octobre 2023**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. CUMPS  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEWACHTER

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> BOGAERTS

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV06</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	<b>Étendre une maison unifamiliale</b>
Adresse	Rue Lieutenant Liedel, 65
PRAS	Zone d'habitation

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 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 observation et/ou demande à être entendu.

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

Le demandeur et les architectes ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 octobre 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 est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (entre 1919 et 1930) ;

Vu que le bien se situe Rue Lieutenant Liedel au n° 65, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle de 271m<sup>2</sup>, cadastrée 8<sup>ème</sup> Division – Section H – n° 502 d 2 ;

Vu que la demande vise à **étendre une maison unifamiliale en rehaussant la toiture pour créer un nouvel étage habitable** ;

Vu que la demande a été introduite le 20/12/2022, que le dossier a été déclaré complet le 25/05/2023 ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 2/10/2023 au 16/10/2023, 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 générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- 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 à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 23023 (PU 17582) – construire une maison – permis octroyé
- n° 49414 (PU 44762) – afbreken van het achtergebouw, wijzigen van achtergevel en creëren van een dakterras + interne verbouwing van het hoofdgebouw – permis octroyé le 28/12/2004

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement d'une terrasse de jardin de 35m<sup>2</sup>, pour la suppression d'un lanterneau de toiture ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 octobre 2023**

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte une unité de logement ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage l'ajout d'un étage supplémentaire sans impacter la distribution des étages inférieurs ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 caves
- +00 garage (1 emplacement), salle de jeux, chambre, buanderie/local technique  
terrasse de jardin de 35 m<sup>2</sup> en pavés de béton
- +01 salon, sàm, cuisine ouverte sur coin de déjeuner,  
terrasse de 9,34m<sup>2</sup>, escalier extérieur (accès terrasse/jardin)
- +02 chambres (2), dressing, sdb  
toit plat aménagé en terrasse
- +03 création d'un volume à toit plat, avec une superficie de plancher de 54,30m<sup>2</sup>  
chambre parentale, zone bureau, sdd avec wc

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ; que le changement de destination du toit plat en terrasse impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la terrasse de jardin représente une surface imperméabilisée de 35m<sup>2</sup> ; que la superficie bâtie au rez-de-chaussée atteint plus de 21,00m de profondeur ;

Considérant que l'utilisation en terrasse de l'entièreté de la plate-forme de toit, située au +02, n'est pas en situation de droit ; que le lanterneau de toit initialement prévu n'a pas été réalisé ;

Considérant que le projet prévoit une toiture végétalisée sur le toit de l'étage créé ; qu'il convient de préciser l'épaisseur du substrat ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée est réduite par la profondeur de la terrasse – de 8,17m le long de la mitoyenneté de gauche, de 5,04m le long de la mitoyenneté de droite ;

Considérant que malgré l'étendue de la zone imperméable, grâce à la profondeur de la parcelle, la zone de cour et jardin présente une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher ;

Considérant que la salle-à-manger, située au +01 en pièce centrale, a été privée d'un apport zénithal d'éclairage naturel par la suppression du lanterneau de toit ;

Considérant que le projet augmente d'un niveau la maison unifamiliale ; que les gabarits des constructions mitoyennes permettent cet accroissement volumétrique ; que toutefois, eu égard

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 octobre 2023**

à la typologie architecturale et à la configuration des lieux, il convient d'améliorer l'intégration de ce nouveau volume par rapport au toit à versant du n° 63 A ;

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

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 l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant que la construction est en rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant – majoritairement constructions avec toiture à 2 versants ; que le projet augmente d'un niveau le volume qui était initialement plus bas que les deux constructions mitoyennes ; que le raccord esthétique avec le toit à versants du n° 63 A n'est pas atteint ;

Considérant que l'étage en toiture est implanté légèrement en retrait ; que le bardage en anthra-zinc prépatiné choisi pour le volume d'extension est qualitatif ;

Considérant que, par ailleurs, le positionnement des baies ne s'aligne ni sur le profil de l'acrotère qui ornemente la travée de droite avec oriel, ni sur les baies existantes des étages inférieurs ; que la composition d'ensemble de la façade en est affectée ;

Considérant qu'un langage contemporain pour le nouvel étage est souhaitable ; que, toutefois, il y a lieu de prolonger la distinction entre la travée de gauche et la travée de droite davantage magnifiée ; qu'il convient de maintenir un versant de toit sur la travée de gauche, qui plus est évitera un débord disharmonieux sur le toit du n° 63 A ;

Considérant que le projet ne profite pas de l'occasion de cette présente demande pour améliorer l'esthétique des châssis aux étages qui ont été octroyés il y a une vingtaine d'années (dans un cadre réglementaire moins exigeant) ; que lors de prochain remplacement des châssis, le propriétaire est invité à soumettre une proposition plus qualitative inspirée du permis de la construction (divisions, imposte vitrée supérieure) et en harmonie avec les portes d'entrée et de garage toujours d'origine (bois peint en blanc, panneau vitré en partie supérieure) ;

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 26 octobre 2023**

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

- Proposer un versant de toit sur la travée de gauche (sans acrotère) qui s'intègre au pan de la maison située au n° 63 A ; harmoniser le positionnement des baies sur celui des étages inférieurs ;

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 – article 12 et Titre II – article 10, 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**

Président	M. CUMPS	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 octobre 2023**