

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 novembre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Rénover la toiture
Adresse	Rue Jacques Boon, 17
PRAS	Zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 novembre 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 a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 novembre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe Rue Jacques Boon au n° 17, maison 3 façades R+01+TV, implantée sur une parcelle de 304m², cadastrée 6^{ème} Division – Section D – n° 133 t 5 ;

Vu que la demande vise à **rénover la toiture** ;

Vu que la demande a été introduite le 21/03/2023, que le dossier a été déclaré complet le 10/07/2023 ;

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

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 2/11/2023 au 16/11/2023, 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 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 7, chapitre III du Titre I du RCU – gabarit dans les zones de cités-jardins
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 47072 (PU 40855) – construire une maison unifamiliale – permis octroyé le 3/03/1992
- n° 49412 (PU 44512) – construction d'une véranda – permis octroyé le 9/03/2004

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 (RU 2019/8982) ;

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison, ne modifie pas l'aménagement intérieur ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 novembre 2023

Considérant que la demande en situation projetée vise à la rénovation de la toiture à versants et à son isolation par l'extérieur qui nécessite une rehausse de la ligne de faîte ; que les travaux envisagés sont les suivants :

- isolation par l'extérieur en conservant la structure portante actuelle et en rehaussant la couverture de tuile de 12cm ;
- tuiles remplacées par des tuiles équivalentes de même aspect (matériau et couleur) ;
- renouvellement du bac de corniche en EPDM ;
- remplacement des fenêtres de toit par des fenêtres triple vitrage super isolantes

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que les versants de toiture seront rehaussés ; que la hauteur d'origine du faîte ne pourra pas être maintenue ; que la toiture de la construction mitoyenne située à droite sera dépassée de 12cm ;

Considérant que cette rehausse ne préjudicie pas la construction voisine ; qu'une solution adéquate est proposée pour assurer le raccord et l'étanchéité entre les 2 niveaux de toiture – rive latérale à noquets en plomb et capot en zinc ;

Considérant qu'il n'y a pas dérogation au **RCU, article 7, chapitre III du Titre I – gabarit dans les zones de cités-jardins** ; que la maison n'a aucun lien avec les maisons de la cité-jardin de la Roue ; qu'elle ne partage pas la typologie morphologique, ainsi que les caractéristiques architecturales et paysagères, propres à la cité ;

Considérant qu'il y a application de la **prescription particulière 21 du PRAS** – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;

Considérant que la **prescription particulière 1.5.2° du PRAS** est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public seront apportées ;

Considérant que la typologie de la toiture à versants est respectée ; que l'aspect des matériaux mis en œuvre est équivalent à l'existant ; que le profil de la corniche n'est pas impacté ; que l'homogénéité architecturale du cadre environnant avoisinant est respectée ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ;

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 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 23 novembre 2023

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

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 (telle que limitée) est acceptée.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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