

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 décembre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
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

PV07	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Transformer et étendre une maison unifamiliale
Adresse	Rue de l'Agrafe, n°62
PRAS	Zone mixte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 décembre 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, 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 07 décembre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone mixte 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 situé en zone de protection du « Parc Forestier » et qu'il est situé dans un rayon de moins de 20 m du bien classé (attendant) ;

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 (en 1907) ;

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

Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en CAT 3 ;

Vu que le bien se situe Rue de l'Agrafe au n° 62, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 2 Section A – n° 518 T 9 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **transformer et étendre une maison unifamiliale** ;

Vu que la demande a été introduite le 28/03/2023, que le dossier a été déclaré complet le 29/08/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/11/2023 au 30/11/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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 – à l'inventaire à titre transitoire
- application de l'article 237 du COBAT – Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)

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 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture

Vu les archives communales à cette adresse :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 décembre 2023

- n°11172 (PU 11696) – Construire un hangar en planches – permis octroyé le 18/01/1907
- n°23446 (PU 17826) – Construire des annexes – permis octroyé (entre 1930 et 1931)

Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent pas sur la situation légale du bien ; que la volumétrie en situation existante de fait est présente depuis au moins les années 1971 ;

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 2022/14068) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant qu'en situation existante la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Cave / Chaudière
- 00 Salon + Salle à manger + Cuisine + Véranda + Wc + 2 Débarras + Cour + Jardin
- +01 2 Chambres + Sdb
- Combles 2 Chambres

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Remplacer la véranda par une toiture plate
- Rehausser les combles en façade arrière
- Isoler la toiture par l'extérieur (rehausse du faîte)
- Créer une terrasse au niveau des combles
- Réaménager l'ensemble de la maison

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

- -01 Cave / Chaudière
- 00 Local vélo + Wc + Salon / Salle à manger / Cuisine + Terrasse + Jardin
- +01 2 Chambres + Sdd + Wc
- Combles Chambre + Terrasse

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 la densité du bâti est augmentée ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ; que l'utilisation d'une plate-forme de toit peut occasionner des nuisances en

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 décembre 2023

intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que sa position dominante et en surplomb impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la terrasse du +02 ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas envisageable ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ;

Considérant qu'un abattage d'arbre est envisagé pour un sapin situé au milieu de la parcelle ; qu'il convient de le préserver au vu de la diversité présente sur la parcelle ; que celui-ci forme un ensemble végétal de différentes espèces, la parcelle étant mitoyenne au parc Forestier ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la terrasse dépasse les profils des deux mitoyens arrière de 5m en profondeur ; de plus de 3m le profil arrière voisin le moins haut de 5m et dépasse le profil arrière voisin le plus haut de 4.50m ;

Considérant que le placement de végétation n'est pas pérenne ; que l'aménagement de cette terrasse devrait nécessiter une rehausse de mitoyen – solution, par ailleurs, inenvisageable ;

Considérant que la rehausse dépasse de 2m les toitures mitoyennes ; celles-ci faisant partie d'un ensemble de 4 maisons semblables ;

Considérant que l'augmentation volumétrique en créant une terrasse impacte de façon importante les parcelles voisines ; qu'elles préjudicient la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; qu'il y a lieu de supprimer la terrasse ; qu'à contrario la rehausse s'intègre dans la configuration des lieux ;

Considérant qu'outre la terrasse et la rehausse, l'isolation par l'extérieur crée un décalage visible de la toiture de 10cm ; la dérogation étant minimale et ayant un impact minimal sur les voisins immédiats, celle-ci est acceptable ;

Considérant qu'il a été fait application à *l'article 207§4 du CoBAT– Bien antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication* ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; qu'il y a lieu de retrouver des éléments similaires entre l'ensemble des quatre maisons ; que la corniche en bois devrait retrouver sa couleur d'origine en blanc et que les fenêtres en façade avant devraient retrouver une division similaire à la maison de gauche n°60 ;

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 07 décembre 2023

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

- Supprimer la terrasse au +2
- Mettre sur toutes les toitures plates un revêtement composé d'un albédo élevé ou d'une végétalisation
- Retrouver en façade avant une corniche en bois de ton blanc
- Préserver le sapin situé en milieu de parcelle
- Proposer en façade avant des fenêtres avec un double ouvrant et un imposte fixe en aluminium de ton clair
- Envisager le réutilisation de la citerne d'eau de pluie et une réutilisation des eaux récoltées à des fins domestiques

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 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

Urbanisme	M. BREYNE	
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	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 décembre 2023