

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 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} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Transformer une maison unifamiliale
Adresse	Rue Delwart, n°85
PRAS	Zone de forte mixité

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 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 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 21 décembre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone de forte mixité 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 à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (en 1927) ;

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 Delwart au n° 85, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 724T3 & 724A4 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

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

Vu que la demande a été introduite le 13/04/2023, que le dossier a été déclaré complet le 31/08/2023 ;

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 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

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 la prescription particulière 4.5.1° 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 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 :

- n°20135 (PU 15971) – Construire une maison – permis octroyé le 12/08/1927
- n°31648 (PU 24807) – Construire des annexes – permis octroyé le 10/07/1943

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'ajout d'une véranda sur la terrasse du +1 et d'un auvent sur toute la partie latérale gauche non-construite (volumétrie inchangée depuis au moins 1996)

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 2023

Vu que la demande en situation de droit se compose de 2 logements ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Indéfini
- 00 Logement 01 – 1 Chambre + Cour + Jardin
- +01 Logement 02 – 2 Chambres + Terrasse
- Combles 2 Mansardes + Grenier

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 (Archives + cadastre + RU2022/14509 indique 1 logement) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Refermer la cour latérale gauche, le volume situé sous la terrasse du +1 au rez-de-chaussée et la terrasse au +1
- Rehausser le versant de la toiture situé en façade avant
- Modifier l'aménagement intérieur
- Réduire le nombre de logement à un

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

- -01 2 Caves + Buanderie
- 00 Salon + Salle à manger + Cuisine + Wc + Local vélo + Terrasse + Jardin
- +01 2 Chambres + Bureau + Dressing + Sdb + Wc
- Combles 2 Chambres + Sdb avec wc + Buanderie
- Combles Grenier

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 qu'une citerne d'eau de pluie est installée ; que celle-ci se situe dans le jardin, qu'il y a lieu de la placer sous le revêtement de la terrasse ;

Considérant que le projet prévoit une nouvelle toiture plate au +1, il convient de proposer une un revêtement composé d'un albédo élevé ou même de végétaliser la toiture ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction dépasse les profils des immeubles voisins de 5.15m le profil le plus profond et de 3.35m le profil le plus haut ;

Considérant que le balcon au +1 est déjà présent depuis la construction du bâti ; qu'il s'agit de la fermeture de celui-ci permettant d'augmenter la surface habitable afin de proposer une chambre de 13.88m² ; que cette rehausse impacte de façon limitée les parcelles voisines, les dérogations sont acceptables ;

Considérant que le projet est conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 2023

Considérant que la *prescription particulière 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées par la création d'une rehausse de la toiture en mansarde et par l'ensemble des menuiseries en bois de ton bleu ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant est respectée ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ; qu'il convient tout de même pour la mansarde de proposer un bardage en ardoise ou en tuile au lieu d'un bardage en fibre ciment gris ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 4, article 20 – boîtes aux lettres* ; que les boîtes aux lettres s'intègrent, par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées ; qu'il y a lieu de les intégrer à la porte d'entrée ;

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 ;

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 21 décembre 2023

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

- Accentuer l'inclinaison de la mansarde et proposer un bardage en ardoise ou en tuile
- Intégrer la boîte aux lettres dans la porte d'entrée
- Réfléchir sur l'amélioration énergétique et environnemental de la parcelle (Végétalisation de la toiture plate ou proposition d'un revêtement avec un albédo élevé...)
- Placer la citerne sous le revêtement de la terrasse
- Proposer une terrasse la plus perméable possible

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 4 & 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

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

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. MOENECLAEY	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 décembre 2023