

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 novembre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
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

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Isoler la toiture et la façade arrière, refermer le volume du 1^{er} étage en façade arrière et transformer les espaces intérieurs
Adresse	Avenue d'Itterbeek, 272
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 novembre 2024

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique n'a pas fait l'objet de remarque.

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

L'architecte a été entendue.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 novembre 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 se situe Avenue d'Itterbeek au n° 272, maison mitoyenne unifamiliale R+02+TV, implantée sur une parcelle de 452m², cadastrée 8^{ème} Division – Section H – n° 47 h (maison), 47 k (jardin) et 47 w (remise) ;

Vu que la demande vise à **isoler la toiture et la façade arrière, refermer le volume du 1^{er} étage en façade arrière et transformer les espaces intérieurs** ;

Vu que la demande a été introduite le 04/04/2023, ensuite complétée les 23/01/2024, 05/03/2024 et 26/07/2024 ; que le dossier a été déclaré complet le 26/08/2024 ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 02/11/2024 au 16/11/2024, 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 générale 0.6 du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne
 - dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement de la zone de recul
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation à l'article 22, chapitre V du Titre I du RCU – couverture de toiture
 - dérogation à l'article 24, chapitre V du Titre I du RCU – fenêtres de toiture
 - dérogation à l'article 52, chapitre VII du Titre I du RCU – maintien d'une surface perméable en zone de recul
 - dérogation à l'article 56, chapitre VII du Titre I du RCU – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 26458 (PU 18194) – construire 2 maisons – permis octroyé le 25/06/1934
- n° 40290 (PU F34077) – transformation – permis octroyé le 22/11/1960

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 novembre 2024

la situation existante ne correspond pas à la situation de droit pour :

- Modifications menuiseries en façade avant ;
- Extension de la terrasse de jardin, modification du relief, ajout de 3 marches ;
- Aménagement d'une grande terrasse en fond de parcelle, placement d'un abri de jardin de +/- 15m² ;
- Modification de clôture à l'alignement, imperméabilisation d'une grande partie de la zone de recul ;

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 (RU2021/12269) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison unifamiliale sans cave habitable ;

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Isoler la façade arrière et les versants de toiture par l'extérieur ;
- Modifier le volume de la buanderie existante ;
- Réaménager les espaces intérieurs, ouverture de baies impactant des murs porteurs ;
- Conserver la zone de recul imperméabilisée avec un emplacement de parking non couvert ;
- Réduire l'abri de jardin au fond de la parcelle à un abri de jardin de 9m² ;

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement est le suivant :

- +00 garage, hall d'entrée, vestiaire, garde-manger ;
- +01/rez-de-jardin hall avec wc, séjour, bureau, sàm, cuisine ouverte, terrasse (de +/- 57m²), jardin (de +/-154m²), terrasse en fond de parcelle (de +/- 74,30m²) avec abri de jardin (de 9m²) ;
- +02 2 chambres dont 1 avec sdd et dressing, sdb avec wc ;
- +03 2 chambres, sdd ;

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ;

Considérant qu'en situation existante de fait, plus de 130m² de la zone de cour et jardin a été imperméabilisée ; qu'il convient d'indiquer les superficies au plan ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 56, chapitre VII du Titre I, maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins*, en ce que les zones de cours et jardins d'une superficie supérieure à 60 m² doivent comporter une surface perméable, en pleine terre et plantée, au moins égale aux 2/3 de leur superficie ; que la zone présente une superficie totale de +/- 285m² ; que 2/3 de cette surface équivaut à 190m² – que seuls +/-154m² sont plantés en pleine terre ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 novembre 2024

Considérant que la profondeur de la zone de terrasse en fond de parcelle ne se motive pas ; qu'il convient de supprimer le revêtement minéral jusqu'à la limite du potager/compost – soit de réduire la profondeur de terrasse de +/- 8,20m ; que la superficie des 2/3 plantés en pleine terre doit être garantie ;

Considérant que par ailleurs, entre 2012 et 2014, un arbre à haute tige a été abattu ; qu'il convient de proposer la replantation d'un nouveau sujet, de définir son essence et de l'implanter au plan de manière conforme ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6 – profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le profil en façade arrière est modifié ; qu'au +02, la terrasse est intégrée au volume intérieur de manière à y installer un local sanitaire ; que le mur mitoyen gauche est impacté ; que cette rehausse de maximum 0,50m est minime et préjudicie de manière très limitée la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 11 – aménagement de la zone de recul*, en ce qu'un emplacement de parking en zone de recul est demandé au cadre VIII de l'Annexe I ; que cette zone ne peut être transformée en espace de stationnement ; qu'il a lieu de réaménager la zone de manière conforme ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 52, chapitre VII du Titre I, maintien d'une surface perméable en zone de recul*, en ce que ces zones ne peuvent être recouvertes de matériaux imperméables, sauf en ce qui concerne les chemins d'accès aux portes d'entrée et de garage ; qu'il convient de limiter la zone pavée et de recréer des zones de pleine terre similaires à celles de la parcelle voisine située à droite (maison jumelle au n° 274) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale sous combles (2,30m sur au moins la moitié de la surface au niveau des chambres) n'est pas atteinte pour toutes les pièces ;

Considérant que les représentations sont lacunaires, incomplètes et imprécises ; que la dernière version introduite du projet propose sous combles 2 chambres et 1 sdd ; que cet aménagement n'a pas pu être vérifié et validé vu les manquements ; qu'il convient de proposer un aménagement conforme et de représenter en plan et en coupe les informations minimales pour la bonne compréhension du projet ;

Considérant que la *prescription particulière 1.5.2* du PRAS* est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public sont apportées ; que les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations doivent s'accorder avec celles du cadre urbain environnant ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 22, chapitre V du Titre I, couverture de toiture*, en ce que l'aspect de la toiture doit être en harmonie avec celui des façades de la maison ainsi qu'avec celui des façades et des toitures des constructions voisines ;

Considérant que la pose d'un isolant par l'extérieur est prévue en toiture ; que la maison jumelle au n° 274 a déjà été rénovée ; qu'il convient d'harmoniser le profil des versants de toiture pour maintenir l'aspect unifié des deux maisons jumelles ; que toutefois, la modification de corniche effectuée au n° 274 (épaisseur visible du bac de corniche quasi doublée) n'est pas à reproduire ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 novembre 2024

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 24, chapitre V du Titre I, fenêtres de toiture*, en ce que celles-ci doivent participer à la composition et au rythme de la façade ; que les fenêtres de toit doivent tenir compte de l'emplacement des baies présentes en façade et proposer un alignement vertical ; que les représentations sont lacunaires ; qu'il convient de représenter l'élévation de la façade ;

Considérant qu'un nettoyage de façade serait opportun ; qu'au vu de la rénovation de la façade à rue de la maison jumelle, ce nettoyage permet de raviver l'aspect des différents matériaux ;

Considérant que cette demande de permis serait aussi l'occasion de mettre en conformité le remplacement des menuiseries extérieures – travaux qui nécessitent une autorisation préalable ;

Considérant que la complétude des représentations graphiques est indispensable pour que le projet modificatif puisse être validé en connaissance de cause ;

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 novembre 2024

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

- En zone de recul, supprimer l'emplacement non couvert demandé au cadre VIII de l'Annexe I et aménager des zones plantées en pleine terre, similaires à celles de la parcelle voisine (maison jumelle au n° 274) ;
- Fournir à l'échelle 1/50^{ème} les élévations de façade et les coupes, ajouter une légende des matériaux détaillée ; de manière générale, compléter les représentations avec les informations indispensables à la bonne compréhension du projet (cf. les considérants du corps de texte) ;
- Aménager l'étage sous combles de manière conforme ;
- En zone de jardin, supprimer le revêtement minéral jusqu'à la limite du compost/potager ; proposer la plantation d'un arbre à haute tige ;

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 et 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

Président	M. KESTEMONT	
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	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 novembre 2024