

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} DEWACHTER
Urbanisme M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV11	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur DELLEUSE , en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Étendre une maison unifamiliale
Adresse	Avenue Marc Henri Van Laer, 50
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

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 opposition.

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

Le demandeur a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

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 se situe Avenue Marc Henri Van Laer au n° 50, maison mitoyenne R+02+TM, implantée sur une parcelle de 298m² cadastrée Section D – n° 62 e 7 ;

Vu que la demande vise à étendre une maison unifamiliale ;

Vu que la demande a été introduite le 13/07/2020, que le dossier a été déclaré complet le 19/03/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/04/2021 au 29/04/2021, et qu'aucune réclamation et/ou opposition n'a été introduite ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de l'article 126 §11 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme ;
- 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

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 41298 (PU 35219) – construire une maison – permis octroyé le 12/02/1963
- n° PU 50157 – étendre une maison unifamiliale – permis octroyé le 22/05/2018

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement 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 (RU 2019/9606) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande en situation projetée vise à construire une extension sur 4 niveaux ; que le nombre de chambres est augmenté de 3 à 4 ; que la cuisine est agrandie, un salon ajouté, une terrasse de toit aménagée ; que la répartition des pièces est la suivante :

- +00 garage, chaufferie, cave, accès au jardin par une nouvelle volée extérieure montante de 7 marches
- +01 séjour, cuisine agrandie, salon ajouté, wc sur palier, accès au jardin par une nouvelle volée extérieure descendante de 8 marches
- +02 3 chambres (une supplémentaire) dont une avec sdb, dressing, sdb
- +03 chambre parentale, sdb, terrasse sur le toit de l'extension

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

Considérant que l'augmentation volumétrique sur 4 niveaux (du -01 au +02) est conséquente ; que l'extension du volume est de 3,00m par rapport à la profondeur du bâti voisin gauche, sur une largeur de façade de 3,00m ; que ces 3,00m sont augmentés de 1,50m sur la largeur de façade restante (= 4,00m) afin de s'aligner sur le bâti voisin le plus profond (de droite) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'extension dépasse de plus de 3,00m la profondeur de la construction voisine la moins profonde ;

Considérant qu'aux +00/+01, l'escalier est implanté au-delà de la profondeur des 3,00m ; qu'il convient d'intégrer la volée supérieure dans la profondeur du bâti sans dépasser la profondeur autorisée ;

Considérant qu'au +03, la terrasse est également au-delà de la profondeur prescrite ; qu'il convient d'y remédier et de la limiter à une profondeur maximale de 3,00m en observant un retrait latéral de +/- 2,60m (milieu de la baie) par rapport à l'axe mitoyen de gauche ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction aux +02 et +03 dépasse le profil de toiture de l'annexe la moins élevée (immeuble de gauche), tout en restant bien en-deçà du gabarit mitoyen le plus élevé ; que l'escalier extérieur dépasse également la hauteur du bâti de la parcelle de gauche ;

Considérant qu'au +00, l'escalier extérieur n'a pas lieu d'être au-delà de la profondeur de l'extension déjà maximale ; qu'au +02 le dépassement minime est acceptable ; qu'au +03, au niveau de la terrasse de toit qui surplombe la parcelle de gauche, il convient d'observer un recul latéral plus conséquent afin de limiter les vis-à-vis intrusifs ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul*, en ce qu'en situation existante de fait, l'aménagement octroyé par le permis de 2018 n'a pas été réalisé ; s'agissant d'une des conditions d'octroi du permis, il convient de la respecter intégralement ;

Considérant qu'en séance, le demandeur a déclaré ne pas souhaiter réaliser l'aménagement du +02 tel que représenté sur plan ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que toutes les chambres n'atteignent pas le minimum requis (chambre de 7,45m²) ; qu'il convient d'y remédier ;

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^{ème} de la superficie plancher (séjour au +01, chambre 3 au +02) ;

Considérant que pour le séjour, il n'est pas pertinent de modifier la baie d'origine en façade à rue ; que, néanmoins, pour la chambre 3 aménagée dans la nouvelle extension, il y a lieu de rendre la superficie nette éclairante conforme ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogations au RCU, articles 5 & 23, chapitre III & V du Titre I, implantation/gabarit & toitures plates* ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

Considérant que vu l'ampleur volumétrique de l'extension, il convient de supprimer les dérogations en supprimant celle relative à l'escalier extérieur, en limitant la terrasse et en végétalisant la zone du toit rendue inaccessible ;

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 6 mai 2021

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

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

- Inclure l'escalier extérieur dans la profondeur de l'extension projetée (maximum 3,00m à gauche et 4,50m à droite) et adapter l'aménagement intérieur en conséquence
- Réduire la terrasse de toit (3,50m de profondeur avec un retrait latéral de +/- 2,60m) et végétaliser la zone de toiture rendue physiquement inaccessible
- Réaménager le +01 en tenant compte du repositionnement de l'escalier externe accédant au jardin ;
- Réaménager le +02 avec une meilleure répartition des chambres et selles d'eau / dressing ;
- Supprimer, en façade arrière, la dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU
- Réaliser l'aménagement de la zone de recul telle que prescrite par le permis de 2018

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 – articles 6 & 4 (pour la volée inférieure d'escalier) & Titre II – article 10 (en façade à rue) 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 ^{me} DEWACHTER	
Urbanisme	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021