

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} DEVRIENDT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

PV14	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr EL MODAHHAB , propriétaire.
Objet de la demande	Etendre une habitation unifamiliale et isoler la façade côté jardin.
Adresse	Rue Delwart n°46
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	/
Réf. Communale	52080
Réf. URBAN	01/XFD/1794314

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 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 réclamation.

**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 16 décembre 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Vu que le bien est situé en zone d'habitation 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 n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;

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

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;

Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu que le bien sis rue Delwart n°43, maison mitoyenne R+02+TP implantée sur une parcelle de 121m² cadastrée Division 8, Section H, Parcelle n°710Y ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- N°37338 (PU F30885) – construire une maison – permis octroyé le 18/10/1955 ;

Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :

- 00 Hall d'entrée, garage, vestiaire, 2 caves ;
- 01 Living, salle à manger, cuisine, terrasse, cour, jardin ;
- 02 3 chambres, salle de bain ;

Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;

Vu qu'aucun PV d'infraction ou mise en demeure n'a été dressé(e) pour ce bien ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme maison unifamiliale ;

Vu que la demande vise à étendre une habitation unifamiliale et isoler la façade côté jardin ;

Vu que la demande a été introduite le 26/07/2021, que le dossier a été déclaré complet le 14/10/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/11/2021 au 9/12/2021, et qu'aucune réclamation n'a été introduite pour motifs principaux ;

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

- 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 / lucarne de toiture ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- Étendre le rez-de-chaussée avec cour basse et escalier d'accès au jardin (modification de relief) ;
- Aménager une terrasse au 1^{er} étage avec escalier d'accès au jardin ;

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

- 00 Hall d'entrée, garage, wc, 2 caves, salle de sport, cour ;
- 0.5 Jardin ;
- 01 Living, salle à manger, cuisine, terrasse ;
- 02 3 chambres, salle de bain ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 décembre 2021

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que l'escalier d'accès à la terrasse dépasse la profondeur du voisin de gauche le plus profond (1,40m) ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne, en ce que la profondeur autorisée est dépassée ;

Considérant que l'escalier d'accès entre le jardin et la terrasse est implanté le long du mur mitoyen de droite ;

Considérant que le projet ne respecte pas le Code Civil en matière de servitudes de vue en ce que des vues droites sont possibles sur l'héritage voisin de droite depuis l'escalier ; que le projet ne prévoit qu'une rehausse du mur mitoyen en guise de garde-corps ; qu'il convient de maintenir un retrait d'1,90m par rapport à l'axe mitoyen de droite ;

Considérant que la densité du bâti est accentuée et que le taux d'imperméabilisation de la parcelle est augmenté de 11% ; que le bien ne possède pas de système de rétention/récupération des eaux pluviales ; qu'il convient de prendre des mesures de gestion intégrée des eaux pluviales afin de limiter l'impact de l'imperméabilisation de la parcelle ;

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 16 décembre 2021

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

- Prévoir un système de rétention/récupération des eaux pluviales (sous la cour basse par exemple) ;
- Implanter l'escalier du côté du mur mitoyen de gauche et l'intégrer dans la profondeur de la terrasse ;

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 4 et 6 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	

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. DUBOIS	