

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
Urbanisme M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par la propriétaire
Objet de la demande	Transformer et rénover un appartement
Adresse	Rue Lieutenant Liedel, n°52
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

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.

**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 10 octobre 2024

DÉCIDE

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

Vu que le bien se situe Rue Lieutenant Liedel au n° 52, maison R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 503V2 et est répertorié en tant qu'immeuble à appartements sans ascenseur ;

Vu que la demande vise à **transformer et rénover un appartement** ;

Vu que la demande a été introduite le 07/02/2024, que le dossier a été déclaré complet le 19/06/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/09/2024 au 01/10/2024, 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 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° 27044 (PU 20360) – Construire une maison – permis octroyé le 23/04/1935
- n° 50174V (PU 49657) – Mettre en conformité le nombre de logement – permis refusé le 28/04/2020 et refusé par arrêté gouvernement le 24/12/2022
- PU 53084 – Mettre en conformité un appartement – demande de permis classé sans suite (concerne le 1^{er} étage)

la situation existante au rez-de-chaussée ne correspond plus à la situation de droit pour la création d'un auvent fixe situé à l'arrière côté gauche, le changement des châssis de PVC en bois et de la porte d'entrée (forme, matériau et division) ;

Vu que la demande située au rez-de-chaussée se compose en situation de droit d'un logement ; que les archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien, tant au niveau de la répartition spatiale que de l'utilisation des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 4 (RU 2022/15295 + Sibelga) ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Supprimer l'auvent fixe situé en façade l'arrière côté gauche
- Créer une annexe en façade arrière sur toute la largeur
- Créer un logement 2 chambres

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

- +00 2 Chambres + Salon + Cuisine / salle à manger + Sdb + Wc + 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 ; que le projet ne prévoit pas de toiture végétale qu'il y a lieu dans prévoir une sur l'annexe ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre V, article 23 – toiture plate*, est d'application en ce que lorsqu'il y a des nouvelles toitures plates de plus de 20 m² celles-ci sont végétalisées ; qu'il convient d'y remédier ;

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 ;

Considérant qu'en profondeur l'extension dépasse de 4,10m le voisin de droite et de 4,90m le voisin de gauche et dépassent en hauteur de 3,05m ; que pour autant les parcelles voisines sont composées d'extensions latérales l'une allant jusqu'en fond de parcelle l'autre s'alignant à l'annexe projetée ; que la nouvelle annexe impacte de façon limitée les parcelles voisines, ne préjudicent pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, WC*, en ce que la pièce où se situe le WC n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et donne directement sur le salon ; que vu la configuration des lieux actuelle et future que la dérogation est acceptable ;

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 ; que le salon n'a pas de surface nette éclairante ; que pour autant un lanterneau est placé au niveau de la cuisine afin d'amener de la lumière directement dans le salon ; que la dérogation est minime et donc acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 13, raccordements*, en ce que les compteurs sont individualisés par logement, l'accès aisé à ces compteurs est permanent ; qu'il y a lieu de localiser le local pour les compteurs électriques sur les plans existants ;

Considérant que le demandeur a déclaré que le châssis en façade avant sera mis en bois peint blanc ; qu'il lieu de tenter à les uniformiser avec les autres châssis de la copropriété ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

Considérant que la demande agrandi un logement existant pour accueillir une famille avec enfant(s), qui aura la jouissance d'un jardin ;

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 que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2019.0743/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 18/07/2024 ;

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 10 octobre 2024

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

- Placer une toiture plate végétalisée ;
- Localiser le local compteur et attribuer les caves sur les plans existants ;
- Prévoir des châssis bois de couleur blanc en façade avant et tenter à les uniformiser avec les autres châssis de la copropriété en façade avant ;

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 et Titre II I – article 8 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	
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. DESWAEF	