

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 2024

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. AIAD

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Etendre le rez-de-chaussée à l'arrière pour agrandir la cuisine + petites transformations intérieures
Adresse	Rue Delwart, n°69
PRAS	Zone de forte mixité

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 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 a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 2024

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 1914) ;

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° 69, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 724 B 3 et est répertorié en tant maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **étendre le rez-de-chaussée à l'arrière pour agrandir la cuisine + petites transformations intérieures** ;

Vu que la demande a été introduite le 03/11/2023, que le dossier a été déclaré complet le 06/05/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/06/2024 au 20/06/2024, 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 ;
 - dérogation au Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne

Vu l'avis du service des espaces verts, qu'il recommande l'abattage des deux arbres morts après le 15 aout ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 14338 (PU 8598) – Construire 3 maisons – permis octroyé le 30/10/1914
- n° 46872 (PU 39965) – Transformation – permis octroyé le 28/01/1992

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement de division des fenêtres et du soupirail en façade avant, la suppression de la citerne d'eau de pluie et le changement de la salle de bain situé au +1 en chambre ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 2024

Vu que la demande en situation de droit se compose d'une unifamiliale ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 2 Caves
- 00 Sas d'entrée + Salon / Salle à manger / Cuisine + Vestiaire + Wc +
Local à matériel de jardin + Jardin
- +01 Chambre + Dressing + Sdb
- Combles 2 Chambres
- Combles 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 1 (RU 2023/16598 + cadastre + archive) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité les divisions de la façade avant ainsi que le soupirail
- Abattre deux arbres morts et les remplacer
- Agrandir une annexe arrière située au rez-de-chaussée
- Modifier l'aménagement intérieur et ajouter un escalier pour le grenier

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

- -01 3 Caves
- 00 Sas d'entrée + Salon / Salle à manger / Cuisine + Buanderie + Wc +
Terrasse + Jardin
- +01 Chambre + Wc + Sdb
- Combles Chambre + Bureau
- 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 que la densité du bâti est augmentée ; qu'il convient d'améliorer l'intérieur d'îlot et d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter l'imperméabilisation et le rejet vers les égouts ;

Considérant que le projet prévoit une toiture végétale extensive sur l'annexe mais ne précise pas le mode de stockage (citerne), de réemploi des eaux et que la perméabilité de la terrasse n'est pas précisée ;

Considérant qu'en séance le demandeur précise qu'il y a deux citernes d'eaux de pluie en situation de fait, que celles-ci seront condamnées leur localisation étant en-dessous de la cuisine ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 juin 2024

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales de la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ; que la citerne d'eau de pluie en situation de droit a été supprimée en situation projetée ; qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet (0800 85 775) – facilitateur@environnement.brussels ; qu'il y a lieu d'éviter le rejet direct à l'égout en envisageant la création d'une noue en fond de parcelle et d'en améliorer la perméabilité ; que l'eau récupérée de la citerne pourrait être utilisée à des fins domestiques ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne***, en ce que le bâti en situation de droit dépasse de plus de 3m le profil arrière voisin le moins profond de 8,90m ; dépasse le profil arrière voisin le plus profond de 4,50m ;

Considérant qu'en situation de fait des annexes voisines, le projet n'aurait pas de dérogation ; que les volumes voisins sont respectivement présent depuis 1977 pour le n°71 (gauche) et depuis 1971 pour le n°67 ;

Considérant que pour la construction de l'annexe, une rehausse de mitoyen de 50cm est nécessaire sur le deux mitoyens ; que cette rehausse impacte de façon limitée les parcelles voisines et ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel***, en ce que les pièces habitables du rez-de-chaussée n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; qu'il y a lieu d'ajouter soit une plus grand lanterneaux soit multiplier le nombre afin d'améliorer la superficie nette éclairante ;

Considérant que la ***prescription particulière 2.5.2* du PRAS*** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées par le changement de division des châssis ; que la construction homogène avec le caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant est respectée ;

Considérant que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales ne sont pas respectées ; que le projet maintient le principe de l'imposte supérieure ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ;

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 27 juin 2024

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

- **Proposer une gestion intégrée des eaux et prendre contact avec le facilitateur d'eau (améliorer la perméabilité, création de noue, citerne avec récupération des eaux à des fins domestiques...)**
- **Remplacer les arbres abattus par au moins deux arbres à haute tige**
- **Augmenter la surface nette éclairante au rez-de-chaussée (agrandir ou augmenter le nombre de lanterneau)**
- **Préserver les caractéristiques d'origine de la corniche en bois peint en blanc**
- **Intégrer la boîte aux lettres à la façade ou dans la porte d'entrée**

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 et Titre II – article 10 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. AIAD	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	