

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

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Rehausser le bâtiment, mettre en conformité les châssis de porte et fenêtres, fermer la terrasse arrière au 1^{er} étage
Adresse	Rue Karel Vande Woestijne, 98
PRAS	Zone d'habitation

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 a fait l'objet d'un courrier de réclamation (copropriété) sans demande à être entendu.

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

Les architectes ont été entendus.

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

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 Rue Karel Vande Woestijne au n° 98, maison mitoyenne unifamiliale R+02+TP, implantée sur une parcelle de 79m², cadastrée 1^{ère} Division – Section A – n° 340 w 0 ;

Vu que la demande **vise à rehausser le bâtiment, mettre en conformité les châssis de porte et fenêtres, fermer la terrasse arrière au 1^{er} étage ;**

Vu que la demande a été introduite le 21/05/2024, que le dossier a été déclaré complet le 09/09/2024 ;

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne
 - dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU – éléments en saillie en façade à rue
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 5, chapitre III du Titre I du RCU – implantation et gabarit
 - dérogation à l'article 23, chapitre V du Titre I du RCU – toitures plates
 - dérogation à l'article 39, chapitre VI du Titre I du RCU – tuyau de descente des eaux pluviales

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/11/2024 au 16/11/2024, et qu'une réaction (d'une copropriété) a été introduite ; qu'elle s'oppose à une rehausse impactant les parcelles immédiates – perte de luminosité, vis-à-vis gênants, vue dégagée obstruée, inquiétudes quant aux répercussions et risques à envisager des travaux réalisés sur des murs mitoyens, incomplétude des plans ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 39399 (PU 33116) – construire une maison – permis octroyé le 13/06/1959

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

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'imperméabilisation totale de la parcelle (entre 2015 et 2017), pour le changement des menuiseries extérieures en façade à rue ;

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 ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison unifamiliale sans cave habitable, qui présente une surface bâtie au sol de 48m² pour une surface de parcelle de 79m² ;

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

Considérant que la demande en situation de droit se compose de 3 niveaux hors sol avec garage et locaux annexes au rez-de-chaussée, espaces de vie au +01 avec balcon arrière couvert, 3 chambres et sdb au +02 ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage une rehausse d'un niveau, le réagencement de l'habitation en un logement de 4 chambres avec bureau ; que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 garage, hall d'entrée, buanderie, réserve, cave, jardin ;
- +01 salon/sàm, cuisine, sas, local entretien, wc (en place du balcon arrière) ;
- +02 2 chambres, sdd avec wc, bureau (en place d'une chambre) ;
- +03 nouvel étage de toit projeté :
2 chambres, sdd avec wc ;
pan légèrement incliné en façade à rue, recul de 0,80m par rapport au plan de la façade arrière, toit plat ;

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, les surfaces de pleine terre ont été supprimées ; que le projet envisage la restauration de la zone de jardin sans plan d'aménagement qui puisse permettre de participer à la régénération de la biodiversité locale ;

Considérant qu'aucune gestion des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'aucune mesure de temporisation et de réutilisation des eaux pluviales n'est prévue ; que le déplacement de la descente d'eau pluviale de la façade arrière en façade avant hypothèque la possibilité de récolter ces eaux de pluie ; que la végétalisation du nouveau toit plat n'est pas proposée ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates*, en ce que toute nouvelle toiture plate de plus de 20m² doit être aménagée en toiture végétalisée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 5, hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne*, en ce que les hauteurs des constructions mitoyennes sont dépassées ; que l'augmentation volumétrique, qui n'observe pas un retrait par rapport au plan de façade, s'apparente à une rehausse de façade ;

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

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'extension en toiture dépasse les gabarits des constructions voisines ; que les profils mitoyens sont dépassés de +/- 3,30m pour celui de gauche et +/- 2,50m à droite ; que la lucarne n'observe pas un retrait par rapport au plan de la façade ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue*, en ce que le placement d'un nouveau tuyau de descente des eaux pluviales, qui de plus n'est pas intégré dans l'épaisseur de la façade, ne se justifie pas ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 39, chapitre VI du Titre I – tuyau de descente des eaux pluviales* ; que la pose d'une gargouille dans le trottoir qui amène les eaux pluviales vers le filet d'eau d'une voirie est interdite – les eaux doivent être redirigées dans le bâtiment ; que dans le cas d'une rénovation, le placement d'une descente d'eau pluviale apparente en façade à rue ne se justifie pas ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2* du PRAS* est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public sont apportées ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 5, chapitre III du Titre I – implantation et gabarit* ; que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions garantissent l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines ainsi que des caractéristiques de l'espace public ;

Considérant que le profil de toit projeté pour la rehausse ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant ; qu'il n'est pas en adéquation avec le langage et la typologie architecturale du bâtiment ; que son gabarit rompt avec les typologies du cadre environnant et l'homogénéité de gabarit (R+02+T) ; qu'il ne s'y intègre pas ; que cette rehausse volumétrique créerait un précédent incontrôlable qu'il convient d'éviter ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées par du PVC de teinte gris foncé ; que la composition d'ensemble de la façade n'en est pas affectée ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

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

AVIS DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.

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. MOENECLAHEY	