

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 décembre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DELCOURT

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 les propriétaires
Objet de la demande	Etendre une maison unifamiliale et aménager des espaces pour profession libérale
Adresse	Rue Delwart n°173
PRAS	Zone de forte mixité

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 décembre 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 observation ni demande à être entendu.

**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 19 décembre 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 dans le périmètre du PPAS « Abords du Ring » arrêté de l'exécutif du 06/11/1956 ;

Vu que le bien se situe dans le permis de lotir non périmé référencé 3 GL 75 – sous le n° PL72 (ref. NOVA : PL/332216) – délivré le 30/11/1999 et modifié le 10/04/2007 (ref. NOVA : PL/334708)

Vu que le bien se situe Rue Delwart au n° 173, maison 3 façades R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n°726M2 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à transformer et étendre une maison unifamiliale ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 01/12/2024 au 15/12/2024, 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 la prescription particulière 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation à un permis de lotir
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé CP.2024.0617/1 daté du 06/11/2024 ; que le rapport déclare le projet dispensé de l'avis du SIAMU ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 49753 (RPU 45141) – Construire 39 maison unifamiliales – permis refusé le 24/01/2006
- n° 49668 (PU 45804) – Construire 39 logements unifamiliaux – permis octroyé le 12/06/2007

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

- +00 Entrée, buanderie/chaufferie, WC séparé, garage, living/sàm, cuisine
- +01 3 chambres, SDB, WC séparé, douche
- +02 combles aménageables

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Construire une annexe à l'arrière du bâtiment existant en vue d'agrandir les pièces de vie du rez-de-chaussée

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 décembre 2024

- Aménager des espaces de travail pour profession libérale au 1^{er} étage du bâtiment existant en lieu et place des chambres et pièces d'eau existantes
- Construire un volume supplémentaire de gabarit R+1 à gauche du bâtiment existant et y aménager 3 chambres, sanitaires et salle de sport
- Créer une seconde trémie d'escalier reliant les 2 volumes construits et menant à tous les étages
- Aménager une terrasse à l'arrière (12 m²) et placer 3 citernes de récupération d'eau de pluie en fond de parcelle ;

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

- +00 Entrée,
à droite : entrée, salle d'attente, WC séparé, garage, séjour, cuisine, sàm, terrasse
à gauche : WC séparé, buanderie, salle de sport/bibliothèque, SDD avec WC, chambre 1
- +01 **à droite** : 3 bureaux, kitchenette, WC séparé
à gauche : 2 chambres, WC séparé, SDD
- +02 **à droite** : salle TV, salle de jeux, rangement, grenier
à gauche : panneaux solaires sur toiture verte

Considérant que la *prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot* est d'application en ce que la densité du bâti est considérablement augmentée ; que l'emprise de la construction passe de 81m² à 206 m² ; que les surfaces imperméables augmentent de 143 m² à 219 m² ; que les surfaces de pleine terre sont fortement diminuées ; que le projet n'améliore pas en priorité les qualités végétales esthétiques et paysagères en intérieur d'îlot ; qu'il y a lieu de revoir le projet en proposant une volumétrie diminuée et plus compacte ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 38 – Collecte eaux pluviales et de ruissellement* ; en ce que les eaux pluviales récoltées doivent être de préférence gérées sur la parcelle afin de limiter le rejet vers les égouts ; qu'il convient de prévoir une réutilisation des eaux pluviales récoltées (alimentation des WC, buanderie etc.) ; qu'en vue de maximiser les zones de pleine terre, les 3 citernes projetées doivent être placées sous les volumes construits ;

Considérant que l'*article 126§11 du CoBAT* est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un permis de lotir* ; que les prescriptions urbanistiques limitent la profondeur des construction au ¾ de la parcelle ; que la terrasse projetée s'étend au-delà de cette limite ; que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant par ailleurs que le plan d'implantation du permis de lotir définit, pour le lot n°3 concerné par la présente demande, une zone non aedificandi de 5 m en fond de parcelle ainsi qu'en retrait latéral gauche ; que la superficie du lot 3 était de 380 m² lors de la délivrance du permis de lotir ; que cette parcelle a été réduite à une superficie de 345m² aujourd'hui ; que l'annexe s'étend partiellement sur cette zone non constructible ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 décembre 2024

Considérant cependant le plan d'implantation du permis de lotir modifié ne dessine plus ces zones non constructibles ; que la parcelle voisine de gauche est actuellement en construction d'un immeuble de plusieurs étages ; qu'une extension latérale de la maison existante sur cette zone de retrait latéral peut s'envisager à condition que les volumes créés soient compacts sobres et permettent des aménagements intérieurs qualitatifs ;

Considérant qu'au niveau des aménagements intérieurs, le permis de lotir autorise explicitement dans ses prescriptions l'aménagement d'espaces pour professions libérales au sein des maisons unifamiliales existantes ; que ce principe est donc acceptable ;

Considérant toutefois que la demande présente un programme plus élargi avec des extensions importantes, la création d'une seconde trémie d'escalier, la refonte complète des circulations au sein du bâtiment ainsi que la création de locaux supplémentaires liées à l'activité de logement (3^{ème} chambre, salle de sport/bibliothèque, buanderie etc.) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10 - éclairement naturel*, en ce que les surfaces éclairantes de la chambre 3 du 1^{er} étage gauche sont de 3,46 m² au lieu de 3,65m² ; que le volume abritant cette chambre ainsi que les baies de fenêtres ne sont pas existantes ; que dans le cas de nouvelles constructions, les normes d'habitabilité définies au Titre II du RRU doivent être respectées ; que la dérogation n'est donc pas acceptable ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, en ce que

- La séparation entre les espaces de bureaux/travail et les espaces domestiques et/ou de loisirs n'est pas bien délimitée et peut créer des conflits d'usage et de circulation
- Les 3 chambres sont dispersées sur deux étages et les 2 chambres créées à l'étage sont de forme pentagonale difficilement aménageables
- Les aménagements intérieurs sont peu optimaux (longs couloirs, chambres pentagonales, double cage d'escalier, etc.)
- Les espaces ne sont pas mutualisés ou dédoublés (5 WC sur 2 étages, cuisine du logement et kitchenette pour les bureaux, espace de rangement et grenier sous comble etc.).

Considérant que les extensions volumétriques sont conséquentes et ne s'intègrent pas au cadre bâti environnant ; qu'une réorganisation des espaces intérieurs afin d'améliorer la répartition des fonctions et diminuer l'emprise de la construction doit être envisagée ; que les surfaces planchers pourraient être diminuées en concentrant ou mutualisant certaines pièces ou leur usage ; que les circulations des espaces de travail et des espaces dédiés au logement doivent être séparés ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ; que l'habitation dispose d'un emplacement de parking intérieur à la construction existante ; qu'une alternative à la mobilité douce doit être proposée ; qu'un local vélos séparé d'accès aisé et d'une surface suffisante doit être aménagé ;

Considérant que le projet ne prévoit pas d'emplacement à destination des visiteurs induits par l'aménagement d'espaces pour profession libérale ; qu'en séance, le demandeur a précisé que

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 décembre 2024

le nombre de visiteurs sera limité ; que dès lors le projet aura un impact réduit sur la mobilité dans le quartier ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce que les caractéristiques architecturales de la construction sont modifiées ; que l'annexe latérale projetée est en totale rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que le projet modifie de façon radicale le profil des toitures ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

Considérant qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques de la nouvelle construction en adéquation avec le langage architectural uniforme du voisinage, de proposer une annexe latérale plus compacte et à l'aspect plus sobre ; qu'un volume à toiture plate végétalisée attenante à la construction existante est envisageable ;

Considérant que la commission est favorable au principe d'aménagement d'espaces pour profession libérale au sein de la maison unifamiliale existante mais que des modifications importantes quant à la traduction de ce principe sur plans doivent être apportées ;

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 19 décembre 2024

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

- **Prévoir une séparation des circulations des activités domestiques et professionnelles**
- **Rationaliser le programme et les volumes**
- **Revoir l'expression architecturale de l'annexe**

En application de l'article 191 du CoBAT, les documents modificatifs répondant aux conditions émises devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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