

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 février 2025

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} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	rénover la toiture et mettre en conformité la véranda d'une maison unifamiliale
Adresse	Rue Rabelais n°32
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 février 2025

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 06 février 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 se situe Rue Rabelais au n°32, maison 3 façades R+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 2 Section A – n° 183 Y3 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à rénover la toiture et mettre en conformité la véranda d'une maison unifamiliale ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 17/01/2025 au 31/01/2025, 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 particulière 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°40956 (PU F34836) – construire une maison – permis octroyé le 19/06/1962

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une véranda en lieu et place de la terrasse arrière et la modification des menuiseries en façade à rue ;

Vu qu'en situation de droit, les aménagements se présentent comme suit :

- -01 local compteurs, caves
- +00 hall, WC, living, salle à manger, cuisine, terrasse, garage
- +01 3 chambres, salle de bains, salle de couture

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/15688), l'immeuble abrite une maison unifamiliale avec un garage ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Rénover, isoler et rehausser la toiture,
- Mettre en conformité la construction de la véranda,
- Mettre en conformité la modification des châssis à rue ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 février 2025

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

- -01 local compteurs, caves
- +00 hall, WC, living, salle à manger, cuisine, véranda, garage
- +01 3 chambres, salle de bains, bureau

Considérant que l'*article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée*, s'applique à la mise en conformité de la véranda ; que les orthophotoplans disponibles montrent que la véranda était déjà construite en 1996 ; que les travaux ont donc été réalisés en infraction avant le 1^{er} janvier 2000 ; que cette augmentation volumétrique est conforme au règlement de bâtisses applicable lors de son exécution en ce que la profondeur de la construction ne dépasse pas les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et que les surfaces nettes éclairantes des pièces de vie agrandies du rez-de-chaussée ne sont pas inférieures à $\frac{1}{5}$ des superficies plancher ; que les conditions requises sont rencontrées et que dès lors la régularisation de cette construction est automatique ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6 - hauteur d'une construction mitoyenne* en ce que la toiture projetée est rehaussée et dépasse le profil mitoyen de droite de 12 cm ; que cette rehausse impacte de façon limitée les parcelles voisines et ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; que cette rehausse est nécessaire à l'isolation de la toiture qui permet une amélioration du confort de l'habitation ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que les abords de la construction ne sont pas modifiés et sont conformes au Titre I du RRU ; que la citerne d'eaux pluviales existante est maintenue ;

Considérant également que les aménagements intérieurs ne sont que légèrement modifiés par l'aménagement d'un bureau et la suppression du « local couture » d'origine ; que la configuration des lieux est conforme à la situation de droit et que la situation projetée répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la *prescription particulière 1.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que les menuiseries d'origine ont été remplacées avant 2009 par du PVC blanc ; que les baies et les divisions sont inchangées ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ; que le bâtiment s'intègre au cadre bâti environnant ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 22 – couverture de toiture*, en ce que l'harmonie d'ensemble des constructions de l'ilot (groupement de 2 maisons jumelées) est impacté par la rehausse de toiture ; que le projet prévoit le maintien d'une couverture de toiture de tuiles vernies de couleur noire en harmonie avec la construction voisine ; que le léger désalignement des versants de toitures sera habillé par un jointement esthétique de tuiles de rive qui couvrira la surépaisseur liée à l'isolation ; que ces propositions permettent de limiter l'impact esthétique de la rehausse de toiture (de 12cm) ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet 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 06 février 2025

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

En application de l'article 126§7 du CoBAT, la dérogation au RRU, Titre I – article 6 ainsi que la dérogation au RCU Titre I – article 22 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	