

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 janvier 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} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV01	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Étendre une maison unifamiliale
Adresse	Rue Maurice Albert Raskin 23
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS	Scheutveld Extension - Modificatif 2. A.R. : 27/04/1956

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 janvier 2025

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 dont une demande a 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 16 janvier 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 est inscrit dans le périmètre du PPAS « Scheutveld Extension – modificatif 2 » arrêté de l'exécutif du 27/04/1956 ;

Vu que le bien se situe Rue Maurice Albert Raskin au n° 23, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 2 Section A – n° 116 B 5 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à étendre une maison unifamiliale ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 30/12/2024 au 13/01/2025, et qu'une demande à être entendu 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 à un PPAS
- application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au RRU, Titre I, article 11 – aménagement des zones de recul

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°40704 (PU F34546) – construire une maison – permis octroyé le 05/12/1961

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la modification des menuiseries en façade avant ;

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

- +00 hall, garage, WC, cave, provision, buanderie, terrasse, jardin
- +01 séjour, salle à manger, cuisine, balcon, escalier vers jardin
- +02 3 chambres, SDB, WC séparé
- Combles grenier

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2021/13715), l'immeuble abrite une maison unifamiliale ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 janvier 2025

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Construire une annexe arrière au rez-de-chaussée et 1^{er} étage (25 m²),
- Aménager un bureau et modifier les aménagements intérieurs au rez-de-chaussée,
- Agrandir et réaménager les pièces de vie au 1^{er} étage,
- Construire un escalier métallique depuis l'arrière du 1^{er} étage vers le niveau du jardin,
- Mettre en conformité les modifications des menuiseries en façade avant ;

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

- +00 hall, garage, WC, local technique, buanderie, bureau, terrasse, jardin
- +01 cuisine, salle à manger, débarras, salon, balcon, escalier vers jardin
- +02 3 chambres, SDB, WC séparé
- Combles salle de jeux, débarras

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 augmentée et les surfaces perméables en zone de cours et jardin sont diminuées ; que le projet impacte les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne* en ce que l'escalier métallique à l'arrière dépasse les constructions mitoyennes de même niveau de 3.5m ; que vu la configuration des lieux et l'implantation des constructions voisines, cette occupation n'est pas préjudiciable au voisinage ; que le projet s'aligne sur les constructions voisines et reprend les codes et aménagements des immeubles mitoyens ; que cette dérogation est donc acceptable ;

Considérant que le projet est conforme au code civil en matière de servitude de vues en ce que l'escalier extérieur à l'arrière de la construction respecte le retrait légal d'1.90m par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant qu'en séance le demandeur a déclaré que la terrasse arrière projetée est une terrasse sur plots à joints ouverts ; que cette situation participe à maintenir la perméabilité de la zone de cours et jardins ; qu'il y a lieu de préciser le type de revêtement de la terrasse sur les plans ;

Considérant également que le demandeur a mentionné l'existence d'une citerne d'eau de pluie à l'arrière du bâtiment ; qu'en vue d'encourager une gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle, il convient de maintenir une citerne de récolte des eaux pluviales active sous les constructions projetées et de prévoir un réemploi des eaux récoltées pour un usage domestique (sanitaires, arrosage etc.) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 11 - aménagement des zones de recul* en ce que la zone reprise entre l'alignement et la façade de l'immeuble ne peut être aménagée qu'en jardinet et plantée de pleine terre hormis celles accessoires à l'entrée de l'immeuble (pédestre et carrossable) ; que le revêtement de la zone de recul est composé de pavés et de graviers ; que seules les limites mitoyennes sont végétalisées ; qu'il convient de maximiser les zones perméables et plantées en zone de recul ; qu'il y a lieu de supprimer l'emplacement non-couvert renseigné dans l'annexe I ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 janvier 2025

Considérant que l'*article 126§11 du CoBAT* est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un PPAS* ; que l'article 8 des prescriptions urbanistiques impose à cette zone que la zone de recul soit plantée sur au moins 1/3 de sa superficie ; qu'il convient dès lors de proposer un aménagement de la zone de recul respectant ces prescriptions en augmentant à 1/3 de sa surface les zones plantées ;

Considérant que les éléments en pierre bleue existants au sol à l'alignement ne sont pas représentés ; qu'il convient de compléter les plans projetés en dessinant ces éléments délimitant les accès au bâtiment en zone de recul ;

Considérant qu'au niveau des aménagements intérieurs, les extensions volumétriques permettent d'augmenter les surfaces habitables et d'améliorer le confort du logement unifamilial ; que les surfaces planchers et surfaces éclairantes des pièces créées et/ou modifiées sont conformes au Titre II du RRU ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que les menuiseries extérieures d'origine ont été remplacées par du PVC blanc ; que les baies et divisions d'origine sont respectées ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée et que la façade s'intègre dans le cadre bâti environnant ;

Considérant que les plans projetés suppriment les ferronneries existantes aux fenêtres du premier étage ; qu'il y a lieu de les conserver et de les dessiner sur les plans ;

Considérant que si la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant enfin que le cadre V de l'annexe I doit être corrigé en décochant la case « permis à durée limitée » ;

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 16 janvier 2025

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

- Augmenter les surfaces plantées en zone de recul à minimum 1/3 de superficie
- Préciser le revêtement de la terrasse arrière
- Dessiner les ferronneries des fenêtres du 1^{er} étage
- Dessiner les éléments en pierre bleue présents à l'alignement
- Supprimer l'emplacement non-couvert renseigné dans l'annexe I et revoir le cadre V (case « permis à durée limitée » à décocher)

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 et 11 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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	M. MOENECLAËY	