

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 janvier 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Urbanisme M^{me} DEWACHTER
M^{me} PARIJS

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

PV01	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité une maison unifamiliale
Adresse	Rue du Pommier, 63
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 janvier 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 et/ou demande à être entendu.

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

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 janvier 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe Rue du Pommier au n° 63, maison mitoyenne R+01+TM, implantée sur une parcelle de 233m², cadastrée 8^{ème} Division – Section H – n° 100 x 2 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité une maison unifamiliale** ;

Vu que la demande a été introduite le 05/08/2024, que le dossier a été déclaré complet le 25/11/2024 ;

Vu que la demande est 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 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 56, chapitre VII du Titre I du RCU – maintien d'une surface perméable

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/01/2025 au 19/01/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 23039 (PU 17593) – construire une maison – permis octroyé le 15/09/1930
- n° PU 53173 – mettre en conformité une maison unifamiliale – demande introduite le 05/01/2024, ayant reçu un avis de dossier incomplet le 07/08/2024, classée sans suite

Vu le document joint à la présente demande, portant le n° 26425 – transformer le versant de toiture – cachet communal du 12/06/1934 ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/19294), le bien est une maison unifamiliale ; les plans ne sont plus à jour en ce qui concerne les volumes construits (en façade arrière et au niveau des combles) et l'aspect architectural de la façade à rue (revêtements) ;

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

Considérant que la présente demande vise les modifications suivantes :

- Démolir le jardin d'hiver et la sdd, existants de fait ;
- Mettre en conformité l'extension latérale (couloir) de l'annexe, existante de droit ;
- Mettre en conformité la lucarne du versant arrière de la toiture ;
- Mettre en conformité le matériau du bardage de la rehausse existante de droit, située sur le versant à rue de toiture ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 janvier 2025

Considérant que l'extension latérale existante est comprise dans la profondeur bâtie autorisée ; que le toit plat de l'extension du versant à rue a été réalisé en pente ; que la lucarne du versant arrière est existante au moins depuis 1971 ; que ces travaux sont en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés – application de *l'article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée* ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable* ; que la surface perméable, plantée en pleine terre, des zones de cour et jardin supérieures à 60m², doit représenter au moins les 2/3 de la superficie de la zone – soit minimum +/- 87,20m² ;

Considérant qu'au droit de l'annexe démolie et de sa terrasse, une zone dallée de +/- 58,90m² est maintenue ; qu'une surface perméable telle que définie par la réglementation est plantée en pleine terre ; qu'il convient de réduire la surface dallée à un maximum de 1/3 de la zone de cour et jardin – soit +/- 43,60m² ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; qu'il est conseillé de placer une citerne de stockage des eaux de pluie (en zone dallée), et/ou d'envisager un revêtement semi-perméable (joints ouverts) en zone de terrasse ;

Considérant que la *prescription particulière 1.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées en PVC de teinte brun foncé, sans respect des divisions d'origine (suppression de l'imposte supérieure des châssis) ; que des volets ont été placés au niveau des châssis du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage – la face avant du volet est visible sans pour autant être en débord par rapport au plan du châssis ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ; que la composition d'ensemble de la façade est unifiée ;

Considérant que le revêtement ardoise de la façade de la mansarde a été remplacé par un bardage en bois (travaux réalisés avant 2009 – cf. street view) ; que ce revêtement, qualitatif et adéquat, est conforme à la réglementation en vigueur aux moments où les travaux ont été exécutés ;

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 23 janvier 2025

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

- **Garantir en zone de cour et jardin un minimum de 2/3 de surface perméable plantée en pleine terre ; supprimer des zones dallées pour atteindre ce minimum ;**

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

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	
Urbanisme	Mme PARIJS	

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. MOENECLAEY	