

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEVRIENDT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV11	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mme CIRAMI , propriétaire.
Objet de la demande	Etendre une maison unifamiliale en façade arrière et modifier les châssis en façade avant et arrière.
Adresse	Rue du Sillon, n°101
PRAS	Zone d'habitation.
PPAS	/
Réf. Communale	52219
Réf. URBAN	01/XFD/1821020

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

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 opposition ou réclamation.

**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 10 mars 2022

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

- Vu que le bien est situé en zone d'habitation 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 n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;
- Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;
- Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;
- Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;
- Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;
- Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- Vu que le bien sis rue du Sillon n°101, maison mitoyenne R+01+TV implantée sur une parcelle de 288m² cadastrée Division 1, Section A, Parcelle n°307D2, est répertorié en tant que maison sans cave comprenant 1 logement ;
- Vu les archives communales à cette adresse ;
 - n° 33326 (PU F26546) – construire une maison – permis octroyé le 1/02/1949 ;
 - n° PU 52118 – modifier la zone de recul pour créer une zone de stationnement – permis en cours d'analyse ;
- Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 Cave, buanderie ;
 - 00 Hall, wc, salon, salle à manger, cuisine ;
 - 01 3 chambres salle de bain ;
 - TV grenier ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :

 - La zone de recul a été entièrement imperméabilisée alors que la maison ne comprend pas de garage ;
 - Des volets avec caissons apparents ont été installés au 1^{er} étage ;
- Vu les renseignements urbanistiques (RU 2021/12484), la maison abrite une habitation unifamiliale ;
- Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme maison unifamiliale ;
- Vu que la demande vise à étendre une maison unifamiliale en façade arrière et modifier les châssis en façade avant et arrière ;
- Vu que la demande a été introduite le 3/11/2021, que le dossier a été déclaré complet le 20/01/2021 ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/02/2022 au 7/03/2022, et qu'aucune réclamation et/ou opposition 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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;
 - dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul ;
- Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :
 - construire une annexe au rez-de-chaussée ;
 - supprimer les allèges en maçonnerie des 2 fenêtres du 1^{er} étage en façade arrière et les remplacer par des garde-corps vitrés ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 mars 2022

- Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - Hall, WC et séjour ;
- Considérant que le projet prévoit la construction d'une annexe en lieu et place d'une véranda existante en situation de fait ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que l'annexe dépasse la maison voisine de droite la plus profonde d'1,00m ; que le profil arrière de la maison voisine de gauche la moins profonde est dépassé de 3,00m ;
- Considérant que les annexes des maisons voisines présentent des toitures à un pan ; que le projet prévoit une toiture plate dont l'acrotère culmine à 3,20m ; que la plateforme présente une hauteur de 2,25m ; que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne, en ce que la profondeur de construction autorisée est dépassée ;
- Considérant que le projet prévoit de supprimer les allèges en maçonnerie des 2 fenêtres du 1^{er} étage en façade arrière et les remplacer par des garde-corps vitrés ; qu'il convient toutefois de rendre la toiture inaccessible et de la végétaliser afin de limiter les possibilités d'occupation ; que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'annexe ne peut être envisagée ;
- Considérant que l'aménagement du 1^{er} étage doit être fourni et la toiture plate indiquée comme inaccessible ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 11 du Titre I du RRU – Zone de recul, en ce que la zone de recul est entièrement imperméabilisée ; qu'une demande de permis d'urbanisme visant à la régularisation simplifiée de l'aménagement réalisé avant 2000' est en cours d'instruction ; qu'il convient, dès lors, de supprimer tous les renseignements relatifs à la zone de recul des documents graphiques ;
- Considérant que la demande prévoit la suppression des caissons de volets en applique au-dessus des 2 fenêtres du 1^{er} étage en façade avant ;
- Considérant que la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation n'est pas d'application ;
- Considérant que, de manière générale, l'annexe envisagée permet d'améliorer l'habitabilité du logement ; que l'impact de l'annexe sur les habitations voisines est limité permet l'aménagement d'un front de bâtisse arrière qualitatif (déjà présent en situation de fait) ;
- 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 10 mars 2022

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

- Végétaliser la toiture plate et l'indiquer comme inaccessible ;
- Supprimer les renseignements relatifs à la zone de recul ;
- Renseigner le 1^{er} étage sur les plans ;

Considérant la modification du CoBAT approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4 et 6 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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