

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} DEVRIENDT
Urbanisme M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

PV12	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr AMINE , propriétaire.
Objet de la demande	Mettre en conformité une véranda en façade arrière.
Adresse	Boulevard Jules Graindor, n°35
PRAS	Zone de forte mixité
PPAS	/
Réf. Communale	51818
Réf. URBAN	01/XFD/1770338

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune 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 14 octobre 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE 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 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 B ;

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 boulevard Jules Graindor n°35, maison mitoyenne R+02+TP implantée sur une parcelle de 229m² cadastrée Division 4, Section B, Parcelle n°49C3, est répertorié en tant qu'immeuble à appartements comprenant 5 entités d'habitation ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- N°40273 (34060-PU) – Construire un immeuble à appartement – permis octroyé le 22/11/1960 ;
- N°49550-RPU - Mettre en conformité la construction d'une véranda – permis refusé le 17/07/2021 ;

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

- -01 Non concerné par la demande ;
- 00 Entrée, 2 garages et 1 logement 1 chambre avec cour ;
- 01 Non concerné par la demande ;
- 02 Non concerné par la demande ;

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

- une véranda a été installée entre 2012 et 2015 ;

- le logement a été reconfiguré et un local commun a été intégré à l'espace habitable (passage de 1 à 3 chambres) ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2016/1175), le bien est un logement ;

Vu qu'aucun PV d'infraction ou mise en demeure n'a été dressé(e) pour ce bien ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme entité d'habitation ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité une véranda en façade arrière** ;

Vu que la demande a été introduite le 28/12/2020, que le dossier a été déclaré complet le 30/04/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/09/2021 au 9/10/2021, et qu'aucune réclamation n'a été introduite pour motifs principaux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

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 ;
- 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 ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé CP.2019.0786/2/APB/ac daté du 6/08/2021 ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- mettre en conformité la construction d'une véranda au rez-de-chaussée ;
- mettre en conformité le réaménagement de l'appartement et la création de 2 chambres supplémentaires ;
- mettre en conformité l'intégration d'un local « réserve » commun au logement et création d'une chambre supplémentaire ;

Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- 00 Entrée, 2 garages, 1 logement 3 chambres avec véranda et cour ;

Considérant que **la prescription générale 0.6 du PRAS - Atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la construction s'étend au-delà de la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle en ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est accentuée par la couverture de la cour sur un niveau ;

Considérant que le bien se trouve proche d'un coin de rue ; que malgré une configuration exigüe, les jardins mitoyens de la rue Norbert Gille n°47, 45 et 43 sont dénués de constructions annexes et maintiennent encore majoritairement de la pleine terre ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que la construction dépasse la profondeur des trois-quarts de la parcelle ; que la façade arrière de l'immeuble voisin de gauche (coin) au n°31-33 du boulevard Jules Graindor est dépassé de plus de 3,00m ; que sur la partie supérieure de la véranda, le profil arrière de l'annexe voisine de gauche le plus profond est dépassé ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 6 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la véranda dépasse la hauteur autorisée et le profil mitoyen voisin de la maison voisine gauche le plus haut (annexe du n°39) ;

Considérant que le mur de clôture mitoyen du fond présente une hauteur inférieure à 1,90m (cfr. Photos) ; que la véranda se trouve à moins d'1,90m de la limite mitoyenne arrière en façade arrière et latérale droite ; que ces façades sont vitrées et permettent donc des vues droites et obliques sur les héritages voisins ; que le Code Civil en matière de servitude de vues n'est pas respecté ;

Considérant que la configuration du logement a été modifiée ; que la véranda abrite un séjour de 19,68m² ; qu'en situation de droit, le séjour présentait une superficie de 24,7m² ; que, malgré l'augmentation de la superficie de plancher, la qualité du logement est altérée ; que le logement d'origine présentait une bonne habitabilité ; que les modifications apportées ne peuvent porter préjudice à la qualité du logement au regard des normes minimales d'habitabilité en vigueur (Titre II du RRU) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

Considérant que la demande renseigne le remplacement des châssis de fenêtre et de la porte d'entrée en façade avant ; que néanmoins, la mise en conformité de ces travaux ne fait pas partie de l'objet de la demande ;

Considérant qu'un local commun a été intégré au logement du rez-de-chaussée ; que cette pièce a été convertie en chambre ; que le WC séparé a été condamné afin de donner accès à cette chambre à partir du logement ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 3 du Titre II du RRU – Superficies minimales**, en ce que le séjour et la cuisine (d'origine) ne présentent respectivement un déficit de superficie de 32cm et 1,06m ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 4 §2 du titre II du RRU – Hauteur sous plafond**, en ce que dans un immeuble existant, les travaux réalisés ne peuvent porter la hauteur du séjour à moins de 2,50m ; que la hauteur sous plafond de la véranda n'est que de 2,30m ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 10 du Titre II du RRU – Eclairage naturel**, en ce que la présence de la véranda supprime tout éclairage naturel direct de la chambre parentale ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 19 du Titre II du RRU – Bon aménagement des lieux**, en ce qu'une chambre supplémentaire a été créée en lieu et place du séjour ; que cette dernière d'une superficie confortable de 24,7m² est aménagée pour au moins 2 couchages portant l'occupation minimale du logement à 5 personnes ; que la salle de bain d'origine a été transformée en salle de douche avec WC suite à la suppression du WC séparé ; que ces transformations portent atteinte à la qualité du logement qui ne présente qu'un seul WC et 1 petite salle de douche pour une occupation minimale de 5 personnes ; que, de plus, l'occupation d'une véranda par le séjour est contraire à la fonction originelle de la véranda qui est un jardin d'hiver ;

Considérant que la véranda est constituée d'une structure en bois de teinte naturelle entièrement vitrée avec partie basse pleine (cfr. Photos - non renseignée sur les plans) ; que la toiture est mixte et composée de vitrage opaque et d'un revêtement bitumineux (cfr. Brugis 2020 – non renseignée sur les plans) ;

Considérant que l'application de **l'article 126§11-2° - Dérogation à un règlement d'urbanisme** ; que l'implantation et le gabarit de la véranda ne s'intègre pas au cadre bâti environnant et déroge à **l'article 5 du RCU – Implantation et gabarit**, en ce qu'elle s'implante dans un intérieur d'îlot qui, bien que sur un coin, est libre de toute construction annexe ; qu'elle se trouve à moins de 85cm de la limite mitoyenne arrière et dépasse en hauteur les éléments de clôture voisins de gauche et arrière ;

Considérant que la densification du bien en terme d'occupation et de consommation d'eau n'est pas accompagnée d'une solution de récupération ou d'absorption des eaux de pluie ; que la surcharge du réseau d'égouttage public n'est pas limitée ;

Considérant que la transformation d'un logement 1 chambre en logement 3 chambres a une incidence sur l'occupation de l'immeuble en ce qui concerne les locaux communs et la mobilité ; que ces 2 aspects ne sont pas évoqués dans la demande ;

Considérant que la véranda ne peut être considérée comme pièce de vie à part entière ; qu'à tout le moins, elle ne peut que l'agrémenter à la manière d'un jardin d'hiver ; que, par conséquent, le déplacement du séjour dans la véranda est contraire au bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

Considérant que l'augmentation de la superficie ne s'accompagne pas d'une amélioration de l'habitabilité du bien au sens du Titre II du RRU ; que l'extension proposée est trop profonde ; que la configuration proposée est contraire au bon aménagement des lieux et altère la qualité du logement d'origine ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est favorable sous conditions ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 octobre 2021

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	
Urbanisme	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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