

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 2021

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. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

PV13	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr et Mme GROTZ-ALILI , propriétaires.
Objet de la demande	Agrandir une maison unifamiliale.
Adresse	Rue Jean Van Lierde, n°23
PRAS	Zone mixte.
PPAS	/
Réf. Communale	51883
Réf. URBAN	01/XFD/1776361

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 2021

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique n'a fait l'objet qu'aucune réclamation ou observation n'a été adressée à la commune.

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 septembre 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Vu que le bien est situé en zone mixte 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 le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone générale ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone générale ;

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 Jean Van Lierde n°23, maison mitoyenne R+01+TV implantée sur une parcelle de 146m² cadastrée Division 2, Section A, Parcelle n°51G2, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 1 logement ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- N° 34474 (PU 27861) – Construire une maison – permis octroyé le 05/09/1950 ;

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

- -01 Laverie, Stock et cave à charbon ;
- 00 Salle à manger, living, cuisine et WC ;
- 01 2 chambres, 1 salle de bain et 1 buanderie ;
- TV Grenier ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que le permis d'urbanisme de 1950 n'a pas été réalisé de manière conforme à l'origine, le balcon du 1^{er} étage a été partiellement fermé et couvert d'un auvent et les châssis ont été remplacés par du PVC blanc ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/8278), l'immeuble abrite 1 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 maison unifamiliale ;

Vu que la demande vise à **agrandir une maison unifamiliale** ;

Vu que la demande a été introduite le 2/04/2021, que le dossier a été déclaré complet le 3/06/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2021 au 8/09/2021, 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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité ;
- 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 ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 2021

- démolir les annexes existantes (balcon couvert et escalier) et étendre le sous-sol et le rez-de-chaussée ;
- créer un balcon avec escalier extérieur de 13 marches vers le jardin au rez-de-chaussée ;
- créer 1 lucarne dans chacun des versants de toiture ;
- mettre en conformité les menuiseries extérieures en façade avant ;
- l'aménagement d'une chambre dans le grenier ;

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

- -01 Local de rangement – outils, un espace fitness et 1 accès au jardin via une cour basse/terrasse ;
- Séjour/cuisine/salle à manger avec balcon et escalier d'accès au jardin (via la cour basse) ;
- 2 chambres, 1 dressing et une salle de bain ;
- TV 1 chambre ;

Considérant que le permis d'urbanisme pour la construction de la maison ne semble pas avoir été exécuté de manière conforme ; que la brique utilisée est identique à celle de la façade arrière et dans le même état de vétusté ;

Considérant que la maison voisine de référence de gauche au n°25 de la rue Jean Van Lierde présente une annexe partielle sur 2 niveaux d'une profondeur de 4,06m et une largeur de 3,86m du côté du mitoyen de gauche ; qu'un retrait de +/- 2,20m par rapport au mitoyen de droite est respecté ; que ce bien est considéré comme le profil de référence le plus profond ;

Considérant que la maison voisine de référence de droite au n°21 de la rue Jean Van Lierde présente une annexe illégale au rez-de-chaussée ; que cette dernière a été construite entre 2004 et 2009 ; qu'en situation de droit, la profondeur de ce bien se limite à 7,66m ; que ce dernier est considéré comme le profil de référence le moins profond ;

Considérant que la demande déroge à l'**article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que les extensions (sous-sol, rez-de-chaussée avec balcon et escalier extérieur) dépassent le profil arrière de la maison voisine de gauche la plus profonde et dépassent de plus de 3,00m le profil arrière voisin de droite le moins profond (5,96m) ;

Considérant que la demande déroge à l'**article 6 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la profondeur maximale autorisée est dépassée ;

Considérant que la demande n'est pas conforme au Code Civil en matière de servitude de vues ; que l'escalier extérieur permet des vues droites et obliques sur la parcelle voisine de droite ;

Considérant que la demande déroge à l'**article 4 du Titre II du RRU – Hauteur sous-plafond**, en ce que la hauteur sous plafond de la salle de fitness n'atteint pas les 2,20m (2,10m) ; qu'il y a donc lieu de ne pas transformer cette pièce en local habitable dans le futur ; que dans la chambre 3 la hauteur sous plafond de 2,30m sur la moitié de la superficie n'est pas respectée ; que néanmoins, la hauteur sous-plafond de 2,30m s'étend sur au-moins 9m² (superficie minimale pour une chambre d'enfant) ;

Considérant que le balcon du rez-de-chaussée se positionne en surplomb par rapport aux jardins voisins et permet une occupation susceptible de générer des nuisances auprès des voisins ; que la maison profite d'un jardin accessible aisément par 2 niveaux ; que la situation de ce balcon est contraire au bon aménagement des lieux ; qu'il convient de le réduire à la profondeur nécessaire pour donner accès à l'escalier ; que l'habitation profite d'un jardin d'une superficie confortable ;

Considérant que tous les autres aménagements intérieurs sont conformes au Titre II du RRU et permettent d'adapter cette habitation unifamiliale aux standards actuels de confort ;

Considérant qu'en façade arrière, le projet prévoit de parachever l'annexe au moyen d'un crépi sur isolant de teinte beige avec menuiseries en aluminium blanc pour l'étage de la pièce de vie et en PVC blanc pour le sous-sol ; que la brique de parement existante est maintenue au 1^{er} étage ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 2021

Considérant que le projet prévoit la création d'une cour basse située +/- 36 cm en contrebas du niveau du jardin ;

Considérant l'application de **la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – Modification des caractéristiques urbanistiques**, en ce qu'en façade avant, le projet prévoit la mise en conformité des menuiseries extérieures en PVC blanc ;

Considérant que la surface d'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle est réduite ; que le taux d'emprise du bâti est augmenté de 6% ; que le projet prévoit une citerne d'eau de pluie dont la contenance n'est pas renseignée ;

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 septembre 2021

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

- Réduire la profondeur du balcon à la largeur de l'escalier ;
- Renseigner la contenance de la citerne d'eau de pluie ;

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 & 6 et le Titre II article 4 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. LELIEVRE	
Bruxelles Environnement	M. DUBOIS	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 septembre 2021