

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mai 2021 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} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr et Mme SWINNEN-LAVEAUX , propriétaires.
Objet de la demande	Rénover et étendre sur 2 niveaux en façade arrière une maison unifamilial.
Adresse	Rue de la Cantilène, n°14
PRAS	Zone d'habitation.
PPAS	/
Réf. Communale	51805
Réf. URBAN	01/XFD/1769883

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mai 2021 2021

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de 2 réclamations

**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 27 mai 2021 2021

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 le bien est situé en zone de protection du « Scheutbos » ;

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 de la Cantilène n°14, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle de 146m² cadastrée Division 2, Section A, Parcelle n°6C3, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 1 logements ;

Vu que le jardin s'entend sur une parcelle de 62m² située sur la Commune de Molenbeek-St-Jean cadastrée Division 4, Section C, Parcelle n°43M4 ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- N°33981 (PU 26000) – Construire une maison – permis octroyé le 07/03/1950 ;
- N°50572 (PUSS 50572) – mettre en conformité les châssis en façade avant et arrière, le remplacement de la porte de garage et de la porte d'entrée, la rénovation de la véranda et l'isolation et couverture de la façade arrière au premier étage (classement sans suite le 02/01/2020) ;

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

- -01 Garage + Buanderie + Provision + Charbon + Cour + Jardin ;
- 00 Salon/Salle à manger + Cuisine + WC + Terrasse + Accès Jardin ;
- 01 3 Chambres + SDB ;
- TV Grenier ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que la terrasse arrière a été couverte par une véranda et les châssis et porte de garage ont été remplacés ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2018/5693), l'immeuble comprend 1 logement et présente une suspicion d'infraction en ce qui concerne les châssis en façade avant ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mai 2021 2021

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme maison unifamiliale ;

Vu que la demande vise à **rénover et étendre sur 2 niveaux en façade arrière une maison unifamiliale** ;

Vu que la demande a été introduite le 28/12/2020, que le dossier a été déclaré complet le 29/03/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 6/05/2021 au 20/05/2021, et que 2 réclamations ont été introduites ayant pour motifs principaux :

- la rehausse du mur de séparation entre le n°12 et le n°14 (voisin de gauche) ;
- la perte de luminosité et d'ensoleillement au niveau du séjour et de la terrasse (voisin de droite) ;
- les problèmes de stabilité éventuels lors de la réalisation des travaux (voisin de droite) ;

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 ;
- application de l'article 237 du COBAT – Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;
- 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 :

- Le remplacement des menuiseries extérieures ;
- L'extension de la maison au rez-de-jardin et au niveau du bel étage ;
- L'aménagement d'une chambre supplémentaire au niveau des combles ;
- La mise en conformité de la lucarne dans le versant arrière ;

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

- RDJ Garage, local compteurs, chaufferie, cave et cave supplémentaire ;
- BE Salon/salle à manger/cuisine, WC et terrasse ;
- 01 2 chambres, 1 bureau et salle de bain ;
- TV Inconnue ;

Considérant que l'affectation principale du bien demeure inchangée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mai 2021 2021

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4-§1, Profondeur d'une construction mitoyenne – hors-sol**, en ce qu'au niveau du bel étage, la construction dépasse le profil arrière de la construction voisine de gauche la plus profonde en ce qui concerne la profondeur du bâti et l'escalier extérieur ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6-§1, Hauteur de toiture d'une construction mitoyenne**, en ce qu'au niveau du bel-étage, l'annexe dépasse de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen de droite le plus bas ;

Considérant que la demande prévoit la rehausse du mur mitoyen de séparation la terrasse prévue au n°14 et la terrasse du n°12 par l'installation d'un claustra afin de respecter le code civil en matière de servitude de vues ; que le mur de séparation actuel présente une hauteur insuffisante de 1,40m ; qu'il convient néanmoins, de prévoir une rehausse de ce mur en maçonnerie de finition identique à l'existant ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de vues obliques sur l'héritage voisin de gauche ;

Considérant que les extensions permettent d'améliorer les conditions d'habitabilité du logement ;

Considérant que la façade arrière est orientée à ouest ; que la maison voisine de droite possède une terrasse au niveau du bel étage ;

Considérant qu'en façade avant, le projet prévoit le remplacement des châssis et porte d'entrée en aluminium de teinte gris anthracite ; que la porte de garage est prévue en PVC de type sectionnelle ;

Considérant l'application de **l'article 237 du COBAT – Zone de protection d'un bien classé** ; que les actes et travaux ne modifient pas les perspectives sur ou à partir de la vallée du Scheutbos ;

Considérant que **la prescription particulière 2.5. 1° et 2° du PRAS, modification des caractéristiques des constructions et installations**, est d'application en ce que le projet prévoit le remplacement des menuiseries en bois par du PVC et du métal ;

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, 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 27 mai 2021 2021

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mai 2021 2021

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

- Prévoir une rehausse en maçonnerie du mitoyen de gauche conforme au code civil ;

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 – article 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} COPPIETERS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	