

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 janvier 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} KARRAS
Urbanisme M^{me} HINSENKAMP

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV09	
Objet de la demande	Aménager et étendre une maison unifamiliale
Adresse	Rue Verheyden, n°73
PRAS	Zone mixte
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 janvier 2021

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de 5 courriers dont 5 réclamations et 4 demandes à être entendu.

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

Les demandeurs et l'architecte ont été entendus.

Les réclamants ont été entendus :

- La voisine émet les remarques suivantes :
 - Extension des façades arrières : nous ne sommes pas d'accord avec ce projet d'extension de la façade arrière car c'est la seule source d'arrivée du soleil à notre petite terrasse (2,50 mètres de largeur /4,10 mètres de longueur) selon le projet d'élargissement de la façade arrière le nouveau mur va couvrir plus de la moitié de la largeur de notre cour et par conséquent la perte d'ensoleillement et de la lumière naturelle à notre maison, vu que nous sommes déjà enfermés entre les autres murs de mes voisins et le nôtre même, avec la construction du nouveau mur nous serions renfermés de tous les côtés.
 - Création de balcons et terrasse façade arrière : le placement de balcons et l'aménagement d'une terrasse vont donner une vue directe sur notre terrasse ce qui causera la perte d'intimité chez nous.
 - Déblai du jardin : déblai du jardin pour niveler avec la terrasse : Nous avons un mur mitoyen et le nivellement du terrain risque de déstabiliser le mur existant. Cette nouvelle construction risque de créer des troubles dans notre vie quotidienne et aussi relever des troubles de voisinage.
- Le voisin émet les remarques suivantes :

Creuser le jardin risque d'affaiblir les murs mitoyens

Par rapport à l'extension arrière, il y a peu d'impact en soi mais engendre la perte de luminosité et d'intimité. Les travaux envisagés par rapport au déblai du jardin pour niveler avec la terrasse (qui passe de 6 à 11 m²). Pour la stabilité des murs mitoyens nous préférierions que le jardin reste en l'état quant à sa hauteur. L'extension de la façade arrière et création de 2 balcons. Sur quoi va reposer cette extension vu qu'elle commence au 1er étage. De plus, qu'en sera-t-il de notre intimité vue directe.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 janvier 2021

- Madame D.
A peur de ne plus avoir de l'intimité, fort rapproché
- La voisine au numéro 71, subira la perte de luminosité cela va devenir une cage Avec la terrasse, le demandeur aura une vue directe et la valeur de la maison sera diminuée.

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ 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, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité A ;

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 se situe Rue Verheyden au n° 73, maison mitoyenne R+01+Toiture à versant, implantée sur une parcelle cadastrée Division 4 Section B – n° 35C3 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **aménager et étendre une maison unifamiliale** ;

Vu que la demande a été introduite le 13/07/2020, que le dossier a été déclaré complet le 1/12/2020 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/01/2021 au 23/01/2021, et que 05 oppositions ont été introduites ayant pour motifs principaux :

- L'augmentation de volume qui réduirait la luminosité
- Les vues et le manque d'intimité par la création d'une terrasse au +2
- Le risque de déstabilisé les terres par le nivellement du jardin
- La fermeture d'une servitude de vue avec le voisin n°75

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
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 25466 (PU 19373) – Construire une maison – permis octroyé le 25/04/1933
- n° 30305 (PU 23463) – Placer une gargouille – permis octroyé entre 1938 et 1950

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 janvier 2021

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la création d'annexe en façade arrière (date indéterminée) ;

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

- -01 Buanderie + 2 Caves
- +00 Salle à manger + Cuisine + Chambre + Terrasse + WC + Jardin
- +01 Salle à manger + Cuisine + Chambre + Terrasse + WC
- Combles Mansarde + Grenier

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (RU 2020/10177 + Cadastre) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Augmenter la profondeur de la maison d'1,5m sur trois niveaux ;
- Créer une terrasse au +2 et supprimer celle du +1 ;
- Modifier la pente de toiture arrière afin de créer un étage supplémentaire ;
- Réaménager l'ensemble des pièces intérieures ;
- Modifier en façade avant les châssis et leurs divisions ;

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

- -01 Buanderie + Hammam + Cave
- +00 Séjour + Cuisine ouverte sur la salle à manger + WC + Terrasse + Jardin
- +01 Séjour + Sdb + Chambre
- +02 2 Chambres + Sdb + Terrasse
- Combles Grenier

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que le redressement du versant arrière de la toiture dépasse le profil de toiture voisin le plus haut de 0,65m ; que le dépassement est minime ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que la chambre au +01 n'atteint pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher (SNE =4,2m² hors selon le RRU elle devrait être à 5,6m²) ; que les dimensions des baies de la chambre devra être modifié afin d'atteindre les bonnes surfaces d'éclairage ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que les nuisances occasionnées par la promiscuité des bâtiments est importante par la création d'une nouvelle terrasse ; que la construction de l'annexe ne peut combler la fenêtre située dans le mur mitoyen au n°75, si celle-ci est une servitude de vue ; qu'il y a lieu de transmettre les informations sur le statut de cette fenêtre ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 janvier 2021

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées par le changement des fenêtres en aluminium pour du PVC ton gris anthracite, les châssis ne respecte pas les encadrements aux découpes géométriques et la suppression des croisillons ; que les modifications sont en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques des nouveaux châssis en adéquation avec le langage architectural traditionnel ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

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 28 janvier 2021

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 janvier 2021

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

- Apporter l'accord de la suppression de la servitude dans le mur mitoyen ou apporter la preuve qu'il n'y a pas de servitude ;
- Remplacer la terrasse au +2 par une toiture plate végétalisée, placer un garde-corps devant les fenêtres ;
- Augmenter la surface d'éclairage dans la chambre au +1 en respectant le code civil sur les servitudes de vues ;
- Respecter l'encadrement des fenêtres, le matériau bois et leur division ;

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 6 .

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

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} KARRAS	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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