

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Urbanisme M^{me} HINSENKAMP
Secrétaire 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

/

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr Jean-Claude DELHAYE , agissant en sa qualité de copropriétaire
Objet de la demande	Régulariser une maison unifamiliale avec terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe en façade arrière
Adresse	Rue Martin Lier, n°13
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 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 1 courriers dont 1 réclamation et 0 demande à être entendu.

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

Les demandeurs et l'architecte ont été entendus.

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

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 C ;

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 Martin Van Lier au n° 13, maison mitoyenne 2 façades R+01+Toiture à versants, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n° 471R3 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **régulariser une maison unifamiliale avec terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe en façade arrière** ;

Vu que la demande a été introduite le 14/08/2020, que le dossier a été déclaré complet le 19/11/2020 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/12/2020 au 11/01/2020, que 01 opposition a été introduite ayant pour motifs principaux que la nouvelle terrasse crée de nouveaux vis-à-vis avec les différents voisins, que dans la note explicative l'accord du voisin de droite n'est pas le propriétaire mais le locataire du bien ;

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 ;
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- 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 les archives communales à cette adresse :

- n° 24316 (PU 18497) – Construire une maison – permis octroyé le 23/02/1932
- n° 46835 (PU 40187) – Transformation – permis octroyé le 26/09/1989
- n° PU 50607 – Régulariser une terrasse – demande de permis refusée le 19/05/2020

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la création d'une terrasse sur une toiture plate au +1 (créée entre 2017 et 2018) ;

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

- 00 1 Chambre + Cuisine + Wc + Sdb + Cour (6.5m²)+ Jardin (23.2m²)

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

- +01 2 Chambres
- 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 (Cadastré + Plans PU n°18497) ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2017/2096), dressé en date du 24/07/2017, il a été constaté que des travaux sont en cours pour aménager une terrasse sur l'entièreté de la surface de la toiture plate à l'arrière du bâtiment (+/- 28 m²) ;

Considérant qu'il s'agit d'une régularisation ; que par conséquent la situation existante de fait correspond à la situation projetée ; que le projet envisage les travaux suivant :

- La création d'une terrasse sur toute la toiture plate située au +1
- La modification de la fenêtre du +1 en façade arrière, en porte fenêtre pour accéder à la terrasse
- La suppression des croisillons des fenêtres situées en façade avant

Considérant qu'en situation existante de fait/projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :

- 00 Séjour + Cuisine + Sdb avec wc + Terrasse (6.5m²) + Jardin (23.2m²)
- +01 2 Chambres + Terrasse (16m²)
- Combles 1 Chambre + Bureau
- Combles Rangement

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que l'utilisation d'une plate-forme de toit peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que sa position dominante et en surplomb impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ; qu'il y a lieu de diminuer sa surface afin de limiter les désagréments ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la profondeur dépasse de plus de 3m le profil arrière voisin le moins profond de 3,62m ; en ce que le projet prévoit une rehausse dépassant de plus de 3m le profil de toiture voisin le moins haut de 4,34m ; qu'il y a lieu de diminuer l'importance de cette dérogation en se décrochant de la limite mitoyenne et en réduisant la superficie de la terrasse ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que la chambre au +1 situé en façade arrière n'atteint pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; qu'il convient d'ajouter une fenêtre afin d'y remédier ;

Considérant que la **prescription particulière 1.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées par la suppression des croisillons sur toutes les fenêtres et par la division d'une des fenêtre au +1 ; que la maison fait partie d'un groupement de 25 maisons très semblable ; que ces modifications vont dans le sens d'une harmonisation architecturale ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ;

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

Considérant que les châssis en PVC situé en façade avant seront au prochain remplacement en bois ton blanc ; que ceux-ci seront identique à la situation de droit ;

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 14 janvier 2021

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

- Diminuer la superficie de la terrasse de 2.20m par rapport au mitoyen de droite n°11
- Ajouter une fenêtre pour la chambre située en façade arrière au +1 afin de répondre à la surface nette d'éclairément

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.

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

Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	
Secrétaire	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	