

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Étendre un duplex au rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements
Adresse	Rue du Sillon, 29
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet d'une réaction écrite avec demande à être entendu.

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

La demanderesse et l'architecte ont été entendus.

Les réclamants ont été entendus sur les sujets suivants :

- Inquiétudes par rapport aux appuis sur le mur mitoyen ;
- Questionnement par rapport au rachat de la mitoyenneté ;
- Travaux déjà entamés et effectués sans état des lieux préalable ;
- Création de servitudes de vues ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe Rue du Sillon au n° 29, maison mitoyenne bifamiliale R-bel-étage+01+TM, implantée sur une parcelle cadastrée 1^{ère} Division – Section A – n° 329 z 2 ;

Vu que la demande vise à **étendre un logement aménagé en duplex aux niveaux bel-étage et rez-de-jardin** ;

Vu que la demande a été introduite le 3/05/2022, que le dossier a été déclaré complet le 8/11/2022 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/02/2023 au 24/02/2023, et que la réaction introduite concerne des craintes par rapport au projet ;

Vu que la demande est 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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 27507 (PU 19256) – construire une maison – permis octroyé le 8/10/1935

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la suppression de la rampe d'accès au garage/rangement et du portail à double-battant situé à l'alignement, pour la fermeture de la terrasse en façade arrière, pour la démolition des conduits de cheminée maçonnés ; la mise en œuvre des travaux ayant été entamée sans que la présente procédure ne soit finalisée, une mise en demeure a été adressée aux demandeurs en date du 30/05/2022 (I-2022/4151) ;

Considérant que l'objet de la demande ne concerne que le duplex situé aux 2 niveaux inférieurs de cette maison bifamiliale ;

Considérant que le logement en situation de droit se répartit comme suit :

- rez-de-jardin pente carrossable en zone de recul débarras (garage), cuisine, laverie, jardin
- rez bel-étage entrée principale accessible via un perron chambre, sàm, sanitaire, terrasse

Considérant que la demande en situation projetée envisage de réagencer le duplex, de construire une extension surmontée d'une terrasse ; que l'aménagement suivant est projeté :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

- rez-de-jardin zone de recul aménagée en jardinet
porte palière ouvrant sur la sàm
chambre, sdd, cuisine/sàm, hall avec escalier hélicoïdal, séjour (dans extension), terrasse, jardin surélevé (+ 0,80m)
- rez bel-étage porte palière ouvrant sur le hall
chambre, hall avec escalier hélicoïdal, sdd, chambre avec terrasse de toit

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impacté ;

Considérant que la terrasse de jardin est creusée sur une profondeur de 3,75m , à 0,70m du niveau du jardin ; qu'il convient de ne pas impacter les limites mitoyennes et d'observer un recul latéral suffisant qui permette de maintenir le niveau du sol et de préserver le mur mitoyen de gauche et la haie mitoyenne de droite ;

Considérant que par ailleurs, le bâti, tout comme la terrasse de toit, sont contenus dans les limites du front de bâtisse mitoyen ;

Considérant que la demande ne fait pas plus état de la présence de la citerne d'eau de pluie ; qu'il convient d'envisager le maintien du stockage de l'eau de pluie et sa réutilisation ;

Considérant qu'en séance il a été évoqué que des travaux ont déjà été entamés ; qu'il y a lieu de les stopper et d'attendre la délivrance du permis ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul**, en ce que l'aménagement de la zone n'est pas renseigné ; qu'à l'acceptation de l'accès piétons, celle-ci doit être aménagée en jardinet planté en pleine terre ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte pour les pièces habitables du rez-de-jardin ;

Considérant que cette dérogation ne concerne que le bâti existant (hauteur à 2,38m) ; qu'au niveau de l'extension, la hauteur projetée est de 2,50m ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que toutes les pièces habitables du rez-de-jardin n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher (chambre à rue et sàm en pièce centrale) ;

Considérant que la dérogation est minime et ponctuelle ; qu'elle peut être acceptée ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- logement présentant plus d'une porte palière – soit 1 par niveau – alors que seul un accès par logement est autorisé ;
- exigences du SIAMU à respecter concernant l' « enclousonnement » de la cage d'escalier ;
- peu d'optimisation spatiale du logement – hall non utilisé pour l'accès (entrée par cuisine/sàm), pas de wc à tous les niveaux, dimensions inadéquates de l'escalier

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

hélicoïdal (praticabilité), aucun espace de rangement ou de local technique (buanderie) ;

- aménagement d'une terrasse de la plateforme qui empêche de créer un apport (zénithal) d'éclairage naturel supplémentaire ;
- manquement de l'implantation des techniques – chaudière, extractions sanitaires et de hotte, ...
- quelle utilisation du conduit extérieur en inox ?
- localisation des compteurs non renseignée ;

Considérant que, de manière générale, la réorganisation des espaces intérieurs, grâce à l'extension projetée, augmente les surfaces habitables disponibles ; compte tenu des surfaces utiles supplémentaires, il convient d'optimiser l'aménagement tel que cela est évoqué au paragraphe précédent ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public sont apportées ;

Considérant que les menuiseries extérieures ont été remplacées par des châssis standardisés en PVC blanc ; que la qualité esthétique des châssis d'origine est irrémédiablement perdue ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant est respectée ; que seuls la porte d'entrée et les châssis du duplex font partie de l'objet de la demande ;

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

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2022.1043/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 1/12/2022 ; qu'il convient de respecter la condition relative à la séparation des logements entre eux et par rapport aux parties communes par des parois, sols et plafonds présentant (R)EI 60 ;

Considérant que la Commission ne se prononce que sur l'objet de la demande ; qu'il convient de supprimer toutes les informations relatives au logement des étages supérieurs ;

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 9 mars 2023

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

- Réagencer le logement de manière à répondre au bon aménagement des lieux – une seule porte palière, accès à la terrasse, implantation des équipements techniques, ... ;
- Cloisonner les volées d'escalier en respectant les conditions SIAMU ;
- Observer un recul latéral adéquat par rapport aux limites mitoyennes de manière que le creusement de la terrasse ne les impacte pas ;
- Proposer un aménagement conforme pour la zone de recul ;
- Supprimer en façade à rue toutes les informations relatives à l'autre logement ;

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 II – articles 4 & 10 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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

Président	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 9 mars 2023

Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	
-------------------------	---------------	--