

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAËY

DOSSIER

| | |
|---------------------|--|
| PV10 | Demande de permis d'urbanisme |
| Objet de la demande | Mettre en conformité l'annexe au rez-de-chaussée arrière et des châssis en PVC blanc |
| Adresse | Rue du Sillon, n°10 |
| PRAS | Zone d'habitation à prédominance résidentielle |

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 2023

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune réactions

**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 05 octobre 2023

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 le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (en 1929) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;

Vu que le bien se situe Rue du Sillon au n° 10, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n° 328 R 6 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité l'annexe au rez-de-chaussée arrière et des châssis en PVC blanc** ;

Vu que la demande a été introduite le 01/02/2023, que le dossier a été déclaré complet le 15/05/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/09/2023 au 28/09/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire

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 l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 21849 (PU 16857) – Construire une maison – permis octroyé le 27/05/1929

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'ajout d'une annexe arrière (entre 1971 et 1987), pour la suppression des cheminées (entre 2017 et 2018), pour le changement des châssis en façade avant (date indéfinie) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 2023

Vu que la demande en situation de droit se compose d'une maison unifamiliale ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 2 Caves
- 00 Salon + Salle de famille + Espace extérieur
- +01 2 Chambres + Wc
- Combles 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 (Archives + Cadastre) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de mettre en conformité :

- L'annexe arrière
- Le changement des châssis en façade avant
- L'aménagement du grenier

Considérant que la situation de fait correspond à la situation projetée ; que l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 2 Caves
- 00 Salon + Salle à manger + Cuisine + Cour
- +01 2 Chambres + Wc
- Combles Bureau + Sdb avec Wc

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant que la parcelle de 62m², proche d'un angle, est complètement enclavée par les constructions voisines et n'offre qu'un espace extérieur modeste ; que la façade postérieure n'a aucune échappée visuelle vu l'exiguïté de la parcelle ; que l'extension n'est pas préjudiciable aux constructions voisines ;

Considérant que l'extension dans la cour n'a nécessité aucune rehausse de mitoyens ; que l'aménagement de la cour en cuisine a permis d'accroître les superficies habitables du rez-de-chaussée et répond aux problèmes d'habitabilité de ce bâti ancien ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande fait état de la présence d'une citerne d'eau de pluie dans les plans mais pas dans l'annexe I ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ;

Considérant que l' *article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée*, ne s'applique pas à la demande ; que cette dernière ne peut prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1^{er} janvier 2000 en ce qu'elle ne

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 2023

remplit pas toutes les conditions – les travaux ne sont pas en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés, en ce qu'il y a dérogation :

- au *Règlement de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles* – A.R. du 21/03/1975
article 15 du Titre IV – profondeur des constructions et leur implantation
profondeur limitée aux 3/4 de la parcelle
article 19 du Titre VI – éclairement des locaux habitables ou de séjour
rapport de la surface nette des fenêtres à la surface de plancher d'au moins 1/5^{ème}

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des 3/4 de la parcelle ;

Considérant que l'annexe s'aligne au front de bâtisse arrière celle-ci est acceptable en ce qu'elle respecte le bâti existant ;

Considérant que cette extension, vu la configuration des lieux, impacte de façon limitée les parcelles voisines ; que cette annexe ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; qu'aucune opposition à la configuration existante de fait n'a été émise par le voisinage ;

Considérant que le projet, bien que modeste permet d'améliorer l'habitabilité du logement ; que toutefois il y a lieu d'étudier la possibilité d'augmenter la perméabilité, de végétaliser la parcelle ou de progresser dans la lutte contre les îlots de chaleur (albédo élevé sur les toitures plates...);

Considérant que la dérogation au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, n'est pas d'application pour l'extension ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de certaines pièces ;

Considérant que la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles doit être de 2,30 mètres et porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher ; que le bureau dans les combles n'a pas la hauteur suffisante mais celle-ci étant minime, cet aménagement est acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairement naturel*, en ce que le séjour n'atteint pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; que pour améliorer la surface nette éclairante du séjour un lanterneau est placé en toiture plate ; que par cette amélioration la dérogation est acceptable ;

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 la nouvelle annexe ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que selon la date de réalisation (avant 1993), ces travaux sont être explicitement prescrits ; que l'article 690 du Code civil (droit acquisitif) est invoqué ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 2023

Considérant que la *prescription particulière 1.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées pour les divisions et le matériau des menuiseries ;

Considérant que les baies ne sont pas impactées ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ;

Considérant que dans la note explicative ; il est proposé qu'au prochain remplacement les châssis en PVC seront remplacés par du bois ; qu'il y a lieu de les représenter de cette manière en situation projetée :

Considérant qu'il a été fait application à *l'article 207§4 du CoBAT– Bien antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication* ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

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 05 octobre 2023

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

- Retrouver les divisions et les matériaux de la situation de droit pour la porte, les fenêtres et la corniche en façade avant (au prochain remplacement)
- Étudier une amélioration de la situation existante de fait en termes de perméabilité, de végétalisation ou de lutte contre les îlots de chaleur.

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 Titre II – article 4 et 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

| | | |
|------------|-----------------------------|--|
| Échevin | M. KESTEMONT | |
| Secrétaire | M ^{me} VERSTRAETEN | |
| Urbanisme | M ^{me} HINSENKAMP | |

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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