

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} DEWACHTER
Urbanisme 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

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur RODRIGUEZ PENAFUERTE , en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité une maison unifamiliale
Adresse	Rue du Broeck, 6
PRAS	Zone d'habitation

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

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

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune opposition.

**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 6 mai 2021

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 Broeck au n° 6, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Section A – n° 743 d 3 ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité une maison unifamiliale ;

Vu que la demande a été introduite le 1/02/2021, que le dossier a été déclaré complet le 18/03/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/04/2021 au 29/04/2021, et qu'aucune réclamation et/ou opposition n'a été introduite ;

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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126 §11 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme ;
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 34246 (PU 27606) – construire une maison – permis octroyé le 4/07/1950

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la modification de volumes arrières, pour la fermeture d'un balcon, pour la lucarne de toiture, pour l'aménagement de la zone de cour et jardin (rehausse du niveau des terres de +/- 1,20m) ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/11659), le bien fait l'objet de suspicions d'infraction pour des extensions volumétriques qui ont été effectuées sans demande de permis préalable ;

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les travaux réalisés antérieurement au 1/01/2000 (avant 1996) – couverture de la terrasse du +01 et création d'une lucarne arrière ; que l'aménagement de la cour basse existante a été modifié entre 2004 et 2009 (couverture de la partie au droit de la façade) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

Considérant que les modifications apportées sont les suivantes :

- +00 agrandissement de la cour basse à une profondeur de +/- 3,50m
création d'un espace de rangement (H = 1,45m) sous la terrasse du +01
déplacement de l'escalier extérieur
- +01 fermeture du balcon aménagé en véranda
agrandissement de la terrasse à 19m² – couvrant la profondeur de la cour basse
jardin aménagé en zone de gravier (8m²) et en zone de pleine terre (8,50m²)
- +02 création d'une lucarne placée sur la mitoyenneté de gauche

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 n'est pas améliorée – les surfaces de pleine terre sont fortement diminuées ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le niveau des terres a été rehaussé de manière à réduire le dénivelé entre le +01 et le jardin (de 1,90m à 0,67m) ; que la moitié de la zone de jardin, qui n'a pas été construite, est couverte de gravier ;

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 ¾ de la parcelle ;

Considérant que l'extension de la cour basse et de la terrasse qui la surplombe dépasse la profondeur autorisée de +/- 1,10m ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti du +00, au niveau de la cour basse enterrée, dépasse les profils des constructions voisines de maximum 3,00m ;

Considérant que cette extension, vu la configuration des lieux, impacte de façon limitée les parcelles voisines ; que cette construction enterrée ne préjudicie pas le bâti mitoyen immédiat ; qu'aucune opposition à la configuration existante de fait n'a été émise par le voisinage ; que l'atelier initial, réaménagé en espace de rangement, ne dispose plus d'un apport en éclairage naturel ;

Considérant que la véranda jardin d'hiver, placée en lieu et place d'un balcon, n'améliore pas l'habitabilité de la maison – la cuisine ne disposant plus d'une ventilation naturelle directe ; que cet aménagement n'a pas nécessité de rehausse du mitoyen gauche ;

Considérant que la lucarne arrière est conforme au RRU ; que la chambre arrière est agrandie et dispose d'une vue droite ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que la zone de cour et jardin ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; que la surface perméable s'entend en pleine terre et plantée ;

Considérant que de la zone perméable, réduite à 16,50m², seuls 8,50m² sont en pleine terre ; qu'il convient d'y remédier en remplaçant le revêtement de gravier par une zone plantée ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable* ; que la surface

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

perméable en pleine terre, des zones de cour et jardin comprises entre 20m² et 40m², doit représenter au moins la moitié de la superficie de la zone – soit la moitié de 35,5m² (= 17,75m²) ; qu'il y a lieu de supprimer la zone en gravier ;

Considérant que le projet doit être conforme au code civil en matière de servitude de vues ; qu'au niveau de la marche supérieure de l'escalier extérieur, accolé au mitoyen gauche, la hauteur du mitoyen n'est que de 1,40m contre 1,80m au niveau de la terrasse ;

Considérant que compte tenu la date de réalisation, ces travaux peuvent être explicitement prescrits ; que l'article 690 du Code civil (droit acquisitif) peut être invoqué ; que l'emplacement de l'escalier le long du mitoyen gauche était déjà apparent et continu avant 1989 ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que les menuiseries extérieures des étages ont été remplacées par du PVC blanc sans respect du vantail initial ; que la porte d'entrée est en bois blanc, celle du garage en alu de teinte blanche ; que la composition d'ensemble de la façade n'en est pas affectée ;

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 6 mai 2021

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 mai 2021

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

- Supprimer la zone en gravier et la remplacer par des plantations en pleine terre

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 est acceptée moyennant le respect des conditions susmentionnées ; que la dérogation au Règlement communal d'urbanisme, Titre I – article 56 du chapitre VII est également acceptée ;

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} DEWACHTER	
Urbanisme	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	