

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

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} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur & Madame GARCIA-VIZCAINO , en leur qualité de propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité les transformations d'une maison unifamiliale en façade arrière
Adresse	Rue Sébastopol, 34
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

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 observation et/ou demande à être entendu.

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 2 décembre 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 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 1927) ;

Vu que le bien se situe Rue Sébastopol au n° 34, maison mitoyenne R+02+TM, implantée sur une parcelle cadastrée Section A – n° 523 p 6 ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité les transformations d'une maison unifamiliale en façade arrière ;

Vu que la demande a été introduite le 26/08/2021, que le dossier a été déclaré complet le 13/10/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/11/2021 au 25/11/2021, et qu'aucune réclamation 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 au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - 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

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 20302 (PU 16032) – construire une maison – permis octroyé le 14/10/1927
- n° 24809 (PU 18868) – construire un toit vitré (*toiture vitrée sur la cour*) – permis octroyé le 19/07/1932

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une extension en façade arrière, pour la modification de la lucarne en façade avant, pour la modification du versant arrière de toiture, pour le changement d'aspect des menuiseries extérieures en façade à rue ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/9713), des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement :

- modification des châssis en façade avant en 1987 (renseignés comme B) et en 1991 (appelés E)
- construction d'une extension en façade arrière sur 2 niveaux (demi sous-sol et rez bel-étage) entre 1996 et 2004
- modification de la lucarne de façade et construction d'une lucarne arrière – travaux déjà réalisés en 1977

Considérant que la présente demande, outre la mise en conformité des travaux réalisés sans permis, projette de nouveaux travaux :

- mise en conformité d'un escalier extérieur entre le bel-étage et le rez-de-jardin
- augmentation de la profondeur du volume existant au niveau du palier de repos +00/+01 et rehausse du mitoyen gauche
- aménagement d'une terrasse de toit au +01 et placement d'un brise-vue

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 ; que sa position dominante et en surplomb impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que s'agissant d'une maison unifamiliale qui dispose déjà d'un espace extérieur de terrasse et jardin (sur une profondeur de +/- 7,50m), cet aménagement situé au +02 en façade arrière ne se motive pas ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'escalier extérieur dépasse ponctuellement de 0,35m la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que placé le long du mur de jardin, il dépasse de toute sa hauteur le profil du bâti construit sur la parcelle mitoyenne gauche ;

Considérant qu'une rehausse de mur mitoyen (+/- 1,20m) a été construite sur la moitié de l'épaisseur du mur de séparation, côté parcelle du n° 32 ; que les demandeurs ont fournis un accord de principe des propriétaires voisins du n° 32 pour cette configuration ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'augmentation du volume existant, situé au niveau du palier de repos +00/+01, dépasse les gabarits des 2 immeubles mitoyens ;

Considérant que la construction voisine la plus profonde (au n° 32) est dépassée de +/- 2,15m en hauteur sur une profondeur de 1,78m ; que le profil voisin le plus élevé (au n° 36) est quant à lui dépassé de +/- 0,70m sur toute la profondeur de l'extension, soit 3,40m ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

Considérant que cette configuration permet d'y aménager une salle de bain avec wc ; qu'il serait plus judicieux d'aménager un sanitaire au niveau des chambres du +01 ; qu'en séance, la demanderesse a proposé que la chambre en façade arrière soit réaménagée en salle de bain ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce la terrasse de toit, située au +02 de la façade arrière, dépasse le profil mitoyen le plus élevé de 0,70m en hauteur et de 3,51m en profondeur ; que le placement d'une cloison pare-vues n'est pas pérenne ; que l'aménagement de cette terrasse devrait nécessiter rehausse de mitoyen – solution, par ailleurs, inenvisageable ;

Considérant, par ailleurs, qu'il serait plus pertinent d'installer un lanterneau au droit de la façade que d'aménager la plateforme de toit en terrasse ; que la luminosité de la pièce de vie centrale, qui ne dispose plus d'un éclairage naturel direct, serait améliorée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher (salle-à-manger) ;

Considérant que cette pièce s'est vue privée de lumière naturelle directe en raison de l'extension de la cuisine construite dans le milieu des années 90 ; qu'il convient d'y remédier en prévoyant un apport d'éclairage naturel supplémentaire ;

Considérant que les augmentations volumétriques de la situation existante de fait (lucarnes avant et arrière, extension sur 2 niveaux aux rez-de-jardin et bel-étage) – en ce qu'elles ne préjudicient pas le bâti mitoyen immédiat – sont acceptables ; que, par ailleurs, **l'article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée**, peut être invoqué ; que la demande peut prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1^{er} janvier 2000 en ce qu'elle remplit les conditions – les travaux sont en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés ; qu'ils visaient à l'amélioration de l'habitabilité de cette maison unifamiliale sans modifier son utilisation ;

Considérant que le cadre VII de la demande doit être rectifié en ce que toutes les superficies plancher sont à renseigner dans l'affectation logement ;

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 terrasse de toit ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration même avec placement d'un brise-vue n'est pas envisageable ;

Considérant que l'escalier extérieur placé le long du mitoyen gauche n'observe pas le retrait légal ; que les demandeurs ont fournis un accord de principe des propriétaires voisins du n° 32 pour cette configuration ; que toutefois cette servitude doit être enregistrée pour produire effet auprès des tiers ;

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

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 ont été remplacées par des profilés plats en bois ; que les divisions initiales ne sont pas respectées ; que le principe d'une imposte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

supérieure vitrée n'est pas maintenu ; que la composition d'ensemble de la façade en est affectée ;

Considérant que lors du prochain remplacement des menuiseries extérieures, il y aura lieu d'y remédier ; que l'élévation projetée de la façade à rue doit être adaptée afin de déjà fixer les caractéristiques des menuiseries extérieures auxquelles il faudra se conformer – proportions, divisions, matériaux et couleur ;

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 2 décembre 2021

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

- Supprimer la rehausse du volume latéral et envisager la salle de bain en lieu et place de la chambre 1
- Supprimer la terrasse de toit et rendre la plateforme de toit inaccessible (prévoir une allège maçonnée)
- Améliorer l'apport en éclairage naturel de la salle-à-manger par le placement d'un lanterneau de toit au droit de la façade
- Proposer une situation projetée de la façade qui s'inspire des caractéristiques d'origine des menuiseries extérieures – profilés bois, imposte supérieure vitrée avec respect du cintrage
- Enregistrer les servitudes de vue ayant reçu l'aval des propriétaires du n° 32 auprès du Bureau d'Enregistrement
- Proposer la végétalisation de la toiture plate
- Corriger le cadre VII de la demande – toutes les superficies plancher devant être renseignées dans l'affectation 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 I – articles 4 et 6 (telles que limitées dans les conditions) 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	Mme BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. DUBOIS	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021