

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 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 BENAISSA , en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité une maison unifamiliale
Adresse	Rue Jakob Smits, 79
PRAS	Zone d'habitation

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 2021

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

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

**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 10 juin 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 Jakob Smits au n° 79, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Section A – n° 85 w 4 ;

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

Vu que la demande a été introduite le 12/10/2020, que le dossier a été déclaré complet le 21/04/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/05/2021 au 6/06/2021, 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 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 :
 - dérogation à l'article 51, chapitre VII du Titre I du RCU – aménagement des zones de recul et de retrait latéral
- 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
 - dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 38979 (PU 32645) – construire une maison – permis octroyé le 27/11/1958

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la fermeture de la cour basse, pour l'agrandissement de la terrasse au +01, pour le déplacement de l'escalier extérieur sur la limite mitoyenne gauche, pour l'aménagement imperméable de la zone de recul, pour le changement d'aspect des menuiseries extérieures en façade à rue ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/10971), la parcelle comprend un logement unifamilial avec garage et jardin ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 2021

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

Considérant que la présente demande vise notamment à mettre en conformité les travaux réalisés sans permis (après 2000) ; que les modifications apportées à l'aménagement sont les suivantes :

- cour basse refermée et aménagée en buanderie, escalier extérieur accédant au jardin supprimé
- profondeur de la terrasse agrandie à 1,80m (+ 0,80m), alignée sur celle du mur mitoyen droit
- escalier extérieur reculé dans le jardin (+ 1,45m) et déplacé sur la limite mitoyenne gauche
- réaménagement intérieur – décroissement de la cuisine, sdb aménagée en dressing, chambre aménagée en sdd, combles aménagés en chambre-sdb-grenier
- aménagement de la zone de recul avec une plate-bande plantée située entre les accès piéton et carrossable

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la terrasse et l'escalier extérieur dépassent les gabarits des constructions voisines en situation de droit ;

Considérant que le dépassement de la construction de gauche, initialement de 2,80m, est porté à 4,15m (soit + 1,35m) ; que dans les faits, la parcelle de gauche présente une construction qui n'est dépassée que de 1,20m au niveau de l'escalier ;

Considérant que la construction de droite en retrait d'1,15m n'est pas impactée par l'agrandissement de la terrasse en ce que celle-ci s'aligne sur la profondeur existante du mur mitoyen qui s'étend au-delà de la construction ;

Considérant que la terrasse, vu la configuration des lieux, impacte de façon limitée les parcelles voisines ; qu'elle 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 qu'au niveau de la terrasse, côté mitoyen gauche, une rehausse de +/- 1,10m du mur mitoyen existant est proposée sur une profondeur de +/- 1,26m ; que cette proposition est adéquate ; qu'à contrario, au niveau de l'escalier, le placement d'une cloison pare-vue n'est pas une solution pérenne (profondeur de 1,17m sur une hauteur de 1,06m) ;

Considérant que le projet doit également être conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que pour ce faire, le projet propose au niveau de la terrasse du +01, qui ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport à la parcelle de gauche, de rehausser partiellement le mur mitoyen afin d'aligner sa hauteur sur le niveau existant le plus haut ; que cette configuration est envisageable ;

Considérant qu'au niveau de l'escalier, compte tenu qu'il ne s'agit que d'un lieu de passage, il serait souhaitable de ne pas envisager le placement d'un pare-vues ; que la configuration existante devra être cautionnée par le(s) propriétaire(s) de la parcelle voisine du n° 81 ; qu'à défaut l'escalier devra être adapté afin de ne pas créer de vues qui causent préjudice ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 2021

Considérant que la demande déroge au RRU, *Titre I, article 11, aménagement des zones de recul*, en ce que celle-ci ne peut être transformée en espace de stationnement ; qu'elle ne peut comporter de matériaux imperméables et doit être aménagée en jardinet de pleine terre ; que la zone entièrement dallée de la situation existante de fait ne respecte pas l'aménagement octroyé par permis ;

Considérant que le projet envisage l'aménagement d'un parterre planté de 0,80m de large, tout en maintenant le carrelage sur le reste de la zone ; qu'initialement la largeur cumulée des parterres (de fleurs et de gazon) était de +/- 2,40m ; qu'il convient de respecter une zone perméable plantée s'approchant du 1/3 de la superficie de la zone de recul ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 51, chapitre VII du Titre I – aménagement des zones de recul* ; que cette zone doit participer à l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public, et ne peut être transformée en espace de stationnement ;

Considérant que, de manière générale, la réorganisation des espaces intérieurs est conforme et n'entame pas l'habitabilité de cette maison unifamiliale ; qu'outre la cour basse et la terrasse, elle n'occasionne pas d'augmentation volumétrique ;

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 toutes les menuiseries extérieures en bois ont été remplacées en PVC gris anthracite ; que les divisions de droit ne sont pas respectées, les rambardes de fenêtre supprimées ; que l'esthétique de la façade en est standardisée ; que le cadre bâti environnant est impacté de façon modérée ;

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 10 juin 2021

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 2021

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

- Proposer un aménagement de la zone de recul qui respecte au moins une zone perméable plantée s'approchant du 1/3 de la superficie totale de la zone de recul
- Enregistrer les servitudes de vue au niveau de l'escalier (document graphique coté et ayant reçu l'aval du propriétaire concerné au n° 81) par acte notarié ou auprès du Bureau d'Enregistrement ; qu'à défaut l'escalier devra être adapté afin de ne pas créer de vues qui causent préjudice ;

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 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

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	