

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} DEVRIENDT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

PV16	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mme LEFEVRE , propriétaire.
Objet de la demande	Mettre en conformité et étendre une maison unifamiliale.
Adresse	Rue du Broeck, n°54
PRAS	Zone d'habitation.
PPAS	/
Réf. Communale	51933
Réf. URBAN	01/XFD/1781380

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 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 opposition.

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

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Vu que le bien est situé en zone d'habitation 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 n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;

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

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;

Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu que le bien sis rue du Broeck n°50, maison mitoyenne R+01+TP-TV implantée sur une parcelle de 143m² cadastrée Division 1, Section A, Parcelle n°468/p, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 1 logement ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n°30726 (PU 23879) – construire une maison – permis octroyé le 5 mai 1939 ;

Vu qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 1 buanderie, 1 local compteurs et 1 cave à charbon ;
- 00 Salon, salle à manger et cuisine et WC ;
- 01 3 chambres et 1 toilette ;
- TP/TV -

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/9602), l'immeuble abrite 1 logement unifamilial ;

Vu qu'aucun PV d'infraction ou mise en demeure n'a été dressé(e) pour ce bien ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme maison unifamiliale ;

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

Vu que la demande a été introduite le 1/04/2021, que le dossier a été déclaré complet le 24/08/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/10/2021 au 7/11/2021 qu'aucune réclamation n'a été introduite pour motifs principaux ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- construire une annexe au rez-de-chaussée ;
- aménager une terrasse sur la plateforme de l'annexe au 1^{er} étage ;
- mettre en conformité les menuiseries extérieures en façade avant ;
- percer un mur porteur pour aménager un passe-plat ;
- supprimer la citerne d'eau pluviale ;
- démolir une annexe ;

Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

- -01 non-renseigné ;
- 00 salon, salle à manger et cuisine – coin repas ;
- 01 2 chambres, 1 salle de bain et 1 terrasses ;

Considérant que la demande déroge à l'**article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne** en ce que l'aménagement de la terrasse avec rehausse de mur mitoyen dépasse de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen voisin de gauche ;

Considérant qu'en situation de fait la cour entre la limite mitoyenne de droite et l'annexe existante est couverte d'une véranda ;

Considérant que l'accès à la plateforme a déjà été réalisé ; que la fenêtre avec allège a été remplacée par une porte ; que l'immeuble voisin de droite dépasse la profondeur et la hauteur des constructions envisagées, terrasse comprise ;

Considérant que le projet prévoit de démolir l'annexe existante et d'étendre l'habitation sur toute la largeur de la façade ; que l'annexe sera parachevée au moyen d'un bardage isolé ; que le châssis coulissant en PVC blanc sera récupéré ; que la terrasse est sécurisée par un garde-corps en acier à barreaudage vertical ; que le revêtement de sol de la terrasse n'a pas été précisé ;

Considérant que du côté du mur mitoyen de gauche le mur de clôture en maçonnerie existant d'une hauteur d'1,80m semble dater de la construction de la maison (brique d'origine) ;

Considérant que la terrasse ne respecte pas le Code Civil en matière de servitudes de vues en ce que la rehausse du mur mitoyen de gauche ne présente qu'une hauteur de 1,80m au lieu d'1,90m ;

Considérant que la demande déroge à l'article 16 du Titre I du RRU – Citerne d'eau de pluie, en ce que le projet prévoit la suppression d'une citerne d'eau de pluie d'une contenance de 2000L ;

Considérant que la demande prévoit la mise en conformité des menuiseries en PVC en façade avant ;

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 18 novembre 2021

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

- Rehausser le mur mitoyen de gauche de 10cm avec l'accord du propriétaire voisin ou maintenir un recul d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne et rétablir une fenêtre avec allège afin de rendre cette partie de toiture inaccessible (délimiter la terrasse par un garde-corps) ;

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 6 et 16 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	

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. DUBOIS	