

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 janvier 2024

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} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité l'extension arrière, la création d'une terrasse de toit au +01 d'un appartement, les menuiseries en façade avant
Adresse	Chaussée de Ninove, 656
PRAS	Zone mixte, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 janvier 2024

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 :

La demanderesse et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 janvier 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone mixte, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Ninove au n° 656, immeuble mitoyen R+03+TP, implanté sur une parcelle cadastrée 2^{ème} Division – Section A – n° 25 l 9 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité l'extension arrière d'un appartement (véranda), la création d'une terrasse de toit au +01 et les menuiseries en façade avant** ;

Vu que la demande a été introduite le 15/03/2023, que le dossier a été déclaré complet le 23/10/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 4/01/2024 au 18/01/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est 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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - o dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
 - o dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 32758 (PU 24742) – construire une maison (7m) – permis octroyé le 15/01/1948
- n° 50081 I (PU 47806) – régulariser un rez-de-chaussée commercial de type restauration – permis octroyé le 4/06/2013

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'extensions en façade arrière, pour l'aspect de la façade à rue ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 3 (RU 2022/15999) ; le bien fait l'objet des suspicions d'infraction pour la fermeture de la terrasse arrière au niveau du 1^{er} étage entre 2015 et 2016 (et avant 2000 pour les étages supérieurs) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'immeuble à appartements qui comporte 3 logements ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 janvier 2024

Considérant que la demande ne concerne que le logement situé au +01 ; que la situation de droit se compose d'un appartement de 2 chambres – chambre et living côté rue, hall, sdb, wc, chambre et cuisine côté arrière avec terrasse de toit (profondeur de +/- 3,00m) ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité le placement d'une véranda en lieu et place de la terrasse de toit initiale (côté gauche), l'aménagement d'une zone du toit plat en terrasse (côté droit), le réagencement intérieur du logement ; que l'aménagement suivant est projeté : cuisine ouverte sur séjour côté rue, hall, sdb, wc, chambre, bureau prolongé par une chambre (dans véranda), terrasse (9,30m²) ;

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; que le changement de destination du toit plat préjudicie le voisinage et ne préserve pas l'intimité du voisinage ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; qu'aucune mesure de temporisation et de réutilisation des eaux pluviales n'est proposée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'extension dépasse les gabarits des deux constructions mitoyennes ;

Considérant que l'extension de type véranda, implantée en place d'une terrasse de toit, présente une profondeur de 3,10m sur une largeur de 3,80m ; que la construction de gauche au n°654 est dépassée de +/- 1,20m, celle de droite au n° 658 de 5,50m, que toutefois un retrait latéral de plus de 3,15m est observé ; que la hauteur de l'extension varie de 2,40m à 3,00m ;

Considérant que les représentations en plan des constructions mitoyennes sont incorrectes ou lacunaires ; qu'en plan les profondeurs du bâti mitoyen sont erronées ; qu'en coupe, les profils mitoyens ne sont pas représentés ; que contrairement à ce que laisserait penser les représentations du projet, la véranda et la nouvelle terrasse sont toutes deux au-delà des gabarits mitoyens ; que ce dépassement ne se justifie pas ; qu'il convient de s'aligner au maximum sur la profondeur du n° 654 ;

Considérant que la véranda est une construction légère peu qualitative (toit en PVC) ; qu'elle ne permet pas d'améliorer l'habitabilité du logement ; que la configuration projetée engendre des dérogations aux Titres I et II du RRU ; que la profondeur de l'extension n'est pas adéquate ;

Considérant que la terrasse projetée génère des vues directes sur la propriété voisine située à gauche ; qu'elle contrevient aux dispositions du Code civil et porte préjudice aux tiers ; que l'aménagement de cette terrasse devrait nécessiter rehausse de mitoyen – solution, par ailleurs, inenvisageable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (aucune des deux chambres n'atteint les 14m²) ;

Considérant que la demande contrevient à l'**article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux** ; que l'aménagement n'améliore pas l'habitabilité de ce logement existant ; que le cloisonnement entre le bureau et la chambre 2 n'est pas adéquat ; que

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 janvier 2024

l'extension volumétrique ne vise qu'à augmenter les surfaces utiles de l'appartement ; que le passage dans le bureau est obligatoire pour atteindre la chambre qui est difficilement occultable ;

Considérant que la suppression d'un espace extérieur, existant et conforme, ne correspond pas au bon aménagement des lieux ; que par ailleurs l'aménagement de l'appartement de 2 chambres reste adéquat et qualitatif sans le volume supplémentaire de la véranda ; que les dérogations ne se justifient pas ;

Considérant que la **prescription particulière 3.5.1° 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 des châssis en PVC blanc ; que les divisions d'origine sont maintenues ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ; que la composition d'ensemble de la façade n'en est pas affectée ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 janvier 2024

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 janvier 2024

AVIS DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.

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	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	