

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

PV05	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Régulariser la situation de fait et réaliser une extension à l'arrière du 2^{ème} étage (PV 2022/4141)
Adresse	Rue Thiernesse, 39
PRAS	Zone d'habitation

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 :

Le demandeur a été entendu.

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

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 Thiernesse au n° 39, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle de 181m², cadastrée 2^{ème} Division – Section A – n° 98 x 2 ;

Vu que la demande vise à **régulariser la situation de fait et réaliser une extension à l'arrière du 2^{ème} étage** (PV 2022/4141) ;

Vu que la demande a été introduite le 25/05/2023, que le dossier a été déclaré complet le 16/10/2023 ;

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 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
 - o dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 34636 (PU 28032) – construire une maison – permis octroyé le 30/01/1951

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'extensions arrière, pour le changement d'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 1 (RU 2018/7663) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison unifamiliale bel-étage, avec une superficie bâtie au sol de 64m² ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2022/4141), dressé en date du 19/05/2022, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; l'infraction relevée concerne la mise en œuvre de travaux visant à construire une extension au rez-de-chaussée (de +/- 20m²), pour lesquels un ordre d'arrêt des travaux a été donné ;

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

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

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'une maison unifamiliale de 3 chambres sans pièce habitable au rez-de-chaussée (garage, buanderie, rangement) ;

Considérant qu'en situation existante de fait, avant les années 2000, la profondeur du bâti aux +00 et +01 a été portée à 12,50m et un escalier extérieur le long de la mitoyenneté droite a été réalisé ; que ces travaux peuvent prétendre à leur régularisation automatique – ils ont été exécutés avant le 1^{er} janvier 2000 et sont en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de créer une extension au +00 et au +02 ; que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 hall d'entrée, garage, chaufferie, buanderie, wc, salon dans nouvelle extension (+ 4,09m de profondeur), terrasse (profondeur de 2,80m), jardin (profondeur de 13,30m) ;
- +01 couloir avec wc, chambre enfant côté rue, cuisine ouverte sur sàm, escalier extérieur accédant au jardin ;
- +02 2 chambres dont 1 avec bureau (dans l'extension, + 2,10m de profondeur), sdd avec wc ;

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 est impactée ;

Considérant que sur la profondeur de +/- 33m de la parcelle, la profondeur initiale de la zone de cour et jardin de 22.60m a été réduite de +/- 40% – seuls 13,30m subsistent ; que l'aménagement paysager du jardin est sommaire et ne définit pas une mixité de type de végétaux ;

Considérant que la semi-perméabilité du revêtement de terrasse n'est pas avérée ; que la végétalisation des toitures plates (16,20m² + 5,70m²) n'est pas proposée ; que la demande ne fait plus état de la citerne d'eau de pluie d'origine ; qu'aucune temporisation et réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques n'est proposée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que les profils des constructions mitoyennes sont tous les deux dépassés ; que les extensions dépassent la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et dépasse de plus de 3 mètres la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, les profils sont dépassés de 4,09m pour celui de gauche (au n° 41) et +/- 6,90m à droite (au n° 37) ; qu'au +02, le bâti mitoyen le plus profond est dépassé de 2,10m, le moins profond de 4,30m avec un retrait latéral de 1,62m ;

Considérant qu'il convient de ne pas dépasser la profondeur du +01 sur toute la hauteur de la façade arrière ; qu'au rez-de-chaussée, il est davantage pertinent de revoir l'aménagement intérieur en reconfigurant la répartition des différents espaces, plutôt que d'augmenter la

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

profondeur du bâti ; qu'au +02, l'extension projetée qui s'aligne sur la profondeur du bâti de gauche (existant avant 2000) est envisageable pour autant qu'elle améliore l'habitabilité ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que les hauteurs mitoyennes sont impactées ; qu'au rez-de-chaussée, l'extension rehausse la hauteur de la clôture de jardin de +/- 1,40m ; qu'au +02, l'extension représente une rehausse de 2,90m en dépassant la construction la plus élevée de 0,80m et la plus basse (à droite) de plus de plus de 5,50m ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, le retrait par rapport à la limite mitoyenne de droite est insuffisant ; que vu l'orientation Ouest de la façade arrière, la rehausse des murs mitoyens préjudicent la luminosité et l'ensoleillement du bâti voisin immédiat ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée est fortement réduite ; qu'il convient pour le moins de proposer un aménagement paysager qualitatif qui puisse participer à la régénération de la biodiversité locale ;

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 (séjour au +00, chambre avant au +02) ;

Considérant qu'en façade à rue, le maintien de la composition d'ensemble des baies est à privilégier ; qu'à contrario, en façade arrière, le minimum d'apport en lumière naturelle doit être atteint ;

Considérant que la demande contrevient à l'**article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- L'importance de la profondeur du bâti au rez-de-chaussée ne se motive pas ;
- Pour un logement de 3 chambres, la sdd au +02 est sommaire et de superficie très restreinte ;
- Chambre au +01 en contact direct avec une pièce de vie et sans accès à un sanitaire proche ;

Considérant que la densité du bâti est considérablement augmentée ; que les dérogations sont importantes et attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;

Considérant que la densité du bâti au rez-de-chaussée est importante ; que la profondeur de l'extension n'est pas adéquate en ce qu'elle préjudicent l'intérieur d'îlot ; que cette profondeur infractionnelle crée un précédent par rapport aux constructions de la même lignée ; qu'il convient de la limiter à celle existante au +01

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

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

Considérant qu'il y a lieu de maintenir et de rénover les boiseries d'origine – montants torsadés, châssis, portes d'entrée et de garage en bois – ainsi que les grilles des portes du rez-de-chaussée ;

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

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	