

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 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

PV12	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur ZAÏM , en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité la construction d'une véranda et d'une lucarne
Adresse	Rue Louis van Beethoven, 13
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de deux réclamations dont une avec opposition.

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 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 Louis van Beethoven au n° 13, maison 3 façades R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Section H – n° 612 n 2 ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité la construction d'une véranda et d'une lucarne ;

Vu que la demande a été introduite le 9/03/2020, que le dossier a été déclaré complet le 27/05/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/06/2021 au 30/06/2021, et que deux réclamations dont une avec opposition ont été introduites ; que la plainte a pour objet les travaux entamés sans autorisation dont la construction d'une annexe isolée en place d'un abri de jardin, d'une lucarne latérale qui occasionne des vues intrusives, d'une véranda en place d'une terrasse ; que les craintes portent également sur les nuisances possibles impactant le voisinage ;

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 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 l'archive communale à cette adresse :

- n° 42081 (PU 36080) – construire un immeuble – permis octroyé le 11/09/1964

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la création d'une lucarne sur la toiture latérale, pour la modification de la terrasse suspendue en façade arrière, pour la construction d'un bâtiment en fond de parcelle, pour l'érection d'un muret dans le jardin, pour le changement de châssis en façade avant et pour l'abattage de 2 arbres à haute tige ;

Vu la mise en demeure (I 2019/2225), dressée en date du 26/08/2019, il a été constaté que des travaux qui nécessitaient demande préalable de permis d'urbanisme ont été réalisés de manière irrégulière ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

Vu la mise en demeure (I 2021/3658), dressée en date du 22/03/2021, qui concerne les mêmes actes et travaux constatés à cela près qu'ils sont augmentés de la construction d'un bâtiment en fond de parcelle et de l'abattage d'un arbre ;

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

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les travaux entamés ou réalisés sans permis (entre 2018 et 2019 – terrasse et lucarnes) ; qu'il y a lieu de joindre à la demande l'abattage des arbres ;

Considérant qu'en situation de droit, la terrasse n'a qu'une profondeur de 1,08m et a accès au jardin grâce à un escalier extérieur (profondeur supplémentaire de 1,00m) ; qu'avant les années 2000, la terrasse a été prolongée de manière à s'aligner sur la profondeur de l'escalier ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de construire une véranda en lieu et place de la terrasse et de l'escalier extérieur ; que sa profondeur est portée à 3,30m ; que les 2 lucarnes existantes sont agrandies et qu'une lucarne supplémentaire est créée sur le versant latéral ; qu'une construction isolée est mise en œuvre en fond de parcelle mais qu'elle ne figure pas sur les représentations sur plan de la demande ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que le gabarit de l'extension arrière dépasse celui de la construction voisine au n° 15 ;

Considérant que le bâti gauche est dépassé de 0,60m en profondeur et de +/- 1,00m en hauteur (rehausse du mitoyen) ; que la maison jumelée a maintenu une terrasse à l'air libre et un escalier extérieur ;

Considérant que l'espace créé n'est pas intégré aux espaces de vie du rez-de-chaussée ; que l'habitabilité de la maison n'en est pas améliorée ; que la connexion directe avec le jardin est irrémédiablement perdue ; que le choix du matériau pour le pan incliné de toiture n'est pas pertinent ni qualitatif ;

Considérant que les dérogations ne sont acceptables que dans la mesure où elles participent à une amélioration du bâti et de l'habitabilité ; qu'il convient pour le moins de garantir un accès au jardin et de veiller à ne pas impacter l'éclairement naturel direct des pièces de vie ;

Considérant que les lucarnes de toiture, la terrasse et le muret en zone de cour et jardin sont conformes ; qu'à contrario l'aménagement paysager non renseigné n'a pu être évalué ; que la construction de plus de 3,00m de profondeur sous la véranda n'est pas renseignée sur plan ;

Considérant qu'il y a lieu de se conformer au RRU pour l'annexe isolée ; que celle-ci, de type abri de jardin, ne peut avoir une surface projetée au sol de plus de 9m² ; que la construction doit être implantée à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu de son gabarit et de sa distance par rapport aux limites mitoyennes ;

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 partie vitrée de la véranda ne respecte pas le retrait légal de 0,60m par rapport à la limite mitoyenne gauche ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant que la lucarne latérale est conforme en matière de servitude de vues ; qu'elle est distante de la limite mitoyenne de plus de 3,00m ; que la construction voisine de droite

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

observe également un retrait latéral de même valeur et ne présente des baies qu'à son rez-de-chaussée (porte d'entrée et fenêtre côté rue) ;

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 ces modifications qui concernent l'aspect des menuiseries extérieures et les lucarnes avant et latérale sont compatibles avec l'habitation ; que la composition d'ensemble de la façade n'en est pas affectée ;

Considérant que la demande est sur plusieurs points lacunaires et erronées ; que le projet ne peut donc être jugé en l'état ; qu'il y a lieu de renseigner toutes les constructions et parties bâties de la parcelle, de joindre l'abattage d'arbre à la demande, de renseigner l'aménagement paysager du jardin, ...

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 8 juillet 2021

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

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

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	