

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

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> DEWACHTER  
Urbanisme M<sup>me</sup> VERSTRAETEN

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> HANSON

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. LELIEVRE

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV13</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur <b>CHERIFI</b> , en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité les travaux réalisés au niveau des baies de la façade arrière du 2 <sup>ème</sup> étage
Adresse	Rue de Biestebroek, 36
PRAS	Zone mixte
PPAS	« Biestebroek » – A. G. du 7/12/2017

**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 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 :**

Les demandeurs ont été entendus.

**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 mixte suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est inscrit dans le périmètre du PPA « Biestebroeck » arrêté de l'exécutif du 7/12/2017 ;

Vu que le bien se situe Rue de Biestebroeck au n° 36, maison mitoyenne unifamiliale R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Section B – n° 445 t 0 ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité les travaux réalisés au niveau des baies de la façade arrière du 2<sup>ème</sup> étage ;

Vu que la demande a été introduite le 9/01/2020, que le dossier a été déclaré complet le 28/05/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/06/2021 au 30/06/2021, 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 générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- 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° PU 47705 – transformer une maison unifamiliale (extension arrière) – permis octroyé le 28/08/2012

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la réalisation des travaux qui n'a pas été exécutée conformément au permis octroyé (aménagement de la terrasse, balcon arrière au +02), pour le placement d'un auvent ;

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

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité la terrasse arrière au +02 ; que le service communal a proposé d'étendre l'objet de la demande à la mise en conformité des travaux exécutés au +00 et qui n'ont pas été réalisés tels qu'octroyés en 2012 ;

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

Considérant qu'en situation existante de fait, le niveau de la terrasse a été relevé de 0,55m par rapport au niveau de jardin ; que les murs mitoyens ont été rehaussés de +/-1,10m à gauche et de +/- 0,30m à droite ; que l'auvent à pan incliné, qui surplombe la terrasse, dépasse largement la hauteur des murs mitoyens rehaussés – de +0,50 à +1,10m ; qu'au +02, le balcon a été aménagé sur toute la largeur de la façade et l'acrotère servant de parapet (en place d'un garde-corps) a été rehaussé de 1,10m ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, n'est pas d'application en ce que l'augmentation du bâti en façade arrière ne concerne pas l'intérieur d'îlot ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas impactée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le balcon du +02 dépasse de plus de 3,00m la construction de droite la moins profonde ;

Considérant que la construction de droite est dépassée de 4,80m en profondeur et de +/- 1,50m en hauteur ; que la configuration de la terrasse n'a pas été réalisée telle qu'octroyée par permis ; que le recul latéral de 1,90m n'est pas observé et que l'emprise de la terrasse s'étend sur toute la largeur de la façade ; que les 2 baies – l'une châssis avec allège et l'autre porte-fenêtre – ont été interverties ;

Considérant qu'il convient d'adapter la configuration de la terrasse de manière à respecter le recul initialement exigé ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la terrasse du +00 et l'auvent qui la surplombe dépassent les profils des 2 constructions voisines immédiates ;

Considérant que la rehausse de la terrasse par rapport au niveau du jardin a nécessité rehausse des 2 murs mitoyens ; que l'aménagement de la terrasse à un niveau supérieur (+0,75m par rapport au permis octroyé) impacte de façon limitée les parcelles voisines en ce qu'elle ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; qu'à contrario, l'auvent, qui n'est pas en matériau qualitatif et qui augmente encore la hauteur, ne se motive pas ; qu'un auvent solaire rétractable est quant à lui envisageable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que la pièce de vie au +02 n'atteint plus le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher ; que la pièce a été agrandie et inversement les superficies de vitrage diminuées ;

Considérant qu'il convient d'y remédier ; bien que le changement d'utilisation des pièces ne soit pas soumis à permis en tant que tel, le nouvel aménagement proposé doit être conforme aux normes d'habitabilité ; que l'intitulé coin déjeuner et la représentation évoquant un plan de travail de cuisine n'ont pas lieu d'être à un niveau réservé à des chambres ;

Considérant les dérogations au volume déjà octroyées en 2012, il s'agit de ne pas surenchérir et de limiter autant se faire que peut la densité du bâti et les impacts qui préjudicient les parcelles voisines ;

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 terrasse du +02 ne respecte pas le

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

retrait légal d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite ; que la configuration proposée n'est pas envisageable ;

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 8 juillet 2021**

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

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

- Supprimer l'auvent de la terrasse au +00
- Prévoir l'évacuation des eaux de pluie de la terrasse avec celle du toit et la réaliser dans les règles de l'art
- Adapter les baies de façade au +02 de manière à améliorer l'éclairage naturel de la pièce habitable
- Aménager la terrasse du +02 conformément aux prescriptions du Code civil en prévoyant un retrait par rapport à la limite mitoyenne

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 (limitées au +00) et Titre II – article 10, 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 <sup>me</sup> DEWACHTER	
Urbanisme	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	

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