

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 mars 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
Urbanisme M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

/

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur SAMADI
Objet de la demande	Agrandir une cuisine et régulariser les fenêtres de la salle de bain (en façade arrière)
Adresse	Rue de l'Emulation, 5
PRAS	Zone de forte mixité

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 mars 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 25 mars 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone de forte mixité suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe Rue de l'Emulation au n° 5, maison mitoyenne R+01+TM, implantée sur une parcelle cadastrée Section B – n° 42 x 6 ;

Vu que la demande vise à agrandir une cuisine et régulariser les fenêtres de la salle de bain en façade arrière ;

Vu que la demande a été introduite le 13/02/2021, que le dossier a été déclaré complet le 3/02/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/02/2021 au 4/03/2021, 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

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 50144B (PU 48653) – construire une cuisine et une salle de bain (en façade arrière) – permis octroyé le 23/04/2015

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le déplacement et la création de baies au niveau de l'extension du +01, pour le placement d'un lanterneau en toiture plate ;

Vu la mise en demeure (I 2018/2630), dressée en date du 23/10/2018, il a été constaté que les travaux qui ont été réalisés ne respectent pas les conditions du permis d'urbanisme de 2015, à savoir, la profondeur de l'extension du rez-de-chaussée ;

Vu le permis de 2015 qui visait davantage à mettre en conformité des extensions en façade arrière que leur construction ;

Considérant que la profondeur de la cuisine a été prolongée sur toute la profondeur de la parcelle, en partie gauche de la façade arrière sur une largeur de 2,80m ; que l'emprise du bâti au sol a été augmenté de +/- 8m² ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée (partiellement construit sur l'entièreté de la profondeur) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 mars 2021

Considérant que la parcelle de 76m², proche d'un angle, est complètement enclavée par les constructions voisines et n'offre pas un espace extérieur bien orienté et ensoleillé pour y aménager une zone de jardin en pleine terre ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant que l'extension latérale du +00 est entièrement au-delà de la profondeur autorisée ; que si le dépassement autorisé aux +00 et +01 était minime, à contrario, celui de cette nouvelle extension au +00, de plus de 3,00m par rapport aux constructions voisines, est inenvisageable ; que cette construction réduit la cour à des dimensions exiguës et inadaptées (de 7m²) pour une maison unifamiliale ;

Considérant que la dérogation atteste d'une exploitation excessive de la parcelle – configuration inadéquate qu'il convient de ne pas encourager ; que cette extension supplémentaire ne se motive pas en ce qu'afin d'augmenter la surface utile de la cuisine, le wc aurait pu être déplacé au sous-sol ou supprimé (un équipement similaire existant à l'étage) ;

Considérant qu'il convient de revenir à la profondeur du bâti autorisée par le permis de 2015, d'introduire un plan modifié qui propose un aménagement du rez-de-chaussée conforme ;

Considérant que le lanterneau de la plateforme de toit, ainsi que l'emplacement des 2 fenêtres de l'extension du +01, sont conformes ;

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 mars 2021

AVIS DÉFAVORABLE

Les éventuels documents modificatifs devront respecter impérativement la profondeur du bâti autorisée

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M. BREYNE	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	
Urbanisme	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} COPPIETERS	
--	----------------------------	--