

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} HINSENKAMP

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

PV07	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité l'extension de l'appartement au 1er étage
Adresse	Rue Jean Noté, n°2
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 2023

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 réaction.

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

Vu que le bien se situe Rue Jean Noté au n° 2, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 646 E 4 et est répertorié en tant qu'entité d'habitation dans un immeuble à appartements sans ascenseur ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité l'extension de l'appartement au 1^{er} étage** ;

Vu que la demande a été introduite le 18/10/2022, que le dossier a été déclaré complet le 15/05/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/09/2023 au 28/09/2023, 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 au Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°40160 (PU 33945) – Construire une maison – permis octroyé le 25/06/1960
- n°50170 U (PU 51377) – Etendre l'appartement du 1^{er} – demande de permis **classé sans suite** le 01/03/2022
- PU 50631 – Mettre en conformité l'extension de l'appartement au 1er étage– permis **refusé** le 30/06/2020

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la fermeture des terrasses arrières et pour la modification d'aspect des menuiseries extérieures ;

Vu la mise en demeure (I-2017/1945) dressée par l'administration en date du 19/12/2017, il a été constaté que des travaux nécessitant un permis (fermeture de terrasse par une véranda) ont été entamés sans qu'une demande n'ait été introduite préalablement ;

Vu la mise en demeure (I-2017/1945) dressée par l'administration en date du 19/12/2017 et adressée au propriétaire de l'appartement du 2^{ème} étage, il a été constaté que les mêmes travaux de fermeture de terrasse ont été réalisés mais que ceux-ci sont en maçonnerie ; que les menuiseries extérieures de l'appartement ont été remplacées par des châssis PVC ; qu'une demande de permis (n°52927) a été introduite en date du 06/06/2023 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 2023

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité l'extension arrière situé au +1 afin d'agrandir la cuisine
- Mettre en conformité le percement d'un mur reliant le garage à la cour arrière

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant que la parcelle se situe dans un angle, qu'elle est complètement enclavée par les constructions voisines et n'offre pas d'espace extérieur qualitatif ; que l'extension au +1 surplombe partiellement la cour située au rez-de-chaussée ; que la couverture partielle de celle-ci ne peut être préjudiciable aux constructions voisines ; que l'aménagement de l'extension en cuisine a permis d'accroître les superficies habitables et répond aux problèmes d'habitabilité de ce bâti ancien ;

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 ; que le dépassement n'est que de 0.80m ; que cette extension, vu la configuration des lieux, impacte de façon limitée les parcelles voisines ;

Considérant la demande de permis refusée ou l'extension dépassait le profil du voisin n°83 rue Claude Debussy et ne respectait pas le retrait 1.90m par rapport à la limite mitoyenne ; que la nouvelle demande s'aligne au front de bâtisse arrière et est conforme au code civil ;

Considérant que la dérogation au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, n'est pas d'application pour l'extension du +1 mais concerne celle du +2 ;

Considérant que la qualité du logement s'en trouve amélioré ; qu'un nouvel aménagement proposant une fenêtre supplémentaire valorise l'apport de lumière naturelle ;

Considérant que le percement du mur prévu au +00 permet un passage via la cour du garage vers le hall d'entrée de l'immeuble ; que l'accès au logement depuis le garage est dès lors possible sans devoir emprunter le trottoir ; que cet aménagement n'impacte pas celui des communs ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées que les châssis en bois ont été changés en PVC entre 2014 et 2019 ; que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales sont respectées ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 octobre 2023

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 – article 4 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

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	