

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 mai 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} AIAD

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Construire une annexe et un escalier et aménager une terrasse à l'arrière d'une maison unifamiliale
Adresse	Rue des Grives, n° 70
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 mai 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 et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 mai 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone restreinte ;

Vu que le bien se situe Rue des Grives au n° 70, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 6^{ème} Division, Section D – n° 104N3 ;

Vu que la demande vise à **construire une annexe avec un escalier extérieur et aménager une terrasse de toit à l'arrière d'une maison unifamiliale** ;

Vu que la demande a été introduite le 27/09/2023, que le dossier a été déclaré complet le 08/03/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/04/2024 au 10/05/2024, 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 la prescription particulière 1.5.2° 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

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°39199 (PU F32911) – construire une maison – permis octroyé le 26/02/1959
- n°50262 (PU 47729) – rénover la toiture avec création de 2 chapelles, isoler la toiture existante et aménager le grenier existant en 2 chambres lumineuses – permis octroyé le 18/12/2012

la situation existante ne correspond plus à la situation de pour le changement d'aspect de la façade à rue (divisions des châssis au rez-de-chaussée, aspect porte d'entrée et porte de garage) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'une maison unifamiliale sans cave habitable qui comporte 1 logement ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 mai 2024

Considérant que la demande en situation projetée envisage de créer une annexe, un escalier et une terrasse de toit en façade arrière ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 cave, garage, buanderie, espace rangement, citerne d'eau de pluie (1.500L),
- cour dallée avec escalier accédant à la terrasse du +00 et jardin
- +00 séjour/cuisine/salle à manger, terrasse en dalles sur plots et toiture verte
- +01 2 chambres, bureau et SDB
- +02 2 chambres, dressing et réserve

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 – les surfaces de pleine terre sont partiellement diminuées

Considérant que l'utilisation d'une plate-forme de toit peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que sa position dominante et en surplomb impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ;

Considérant que l'extension en zone de cour et jardin a nécessité une rehausse de mitoyens ; que l'aménagement de la cour en espace de rangement ne se motive pas étant donné que la maison dispose déjà d'un garage, d'une cave, d'un abri de jardin et d'un local réserve au +02 ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que la demande fait état de la présence d'une citerne d'eau de pluie de 1.500L et prévoir de végétaliser une partie du toit plat de l'annexe ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'extension latérale arrière est entièrement au-delà de la profondeur autorisée ;

Considérant que l'annexe arrière au -01 (espace rangement + escalier) dépasse de plus de 3,00m (6,00m) en profondeur les profils voisins de gauche et de droite les plus profonds ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction dépasse les profils des immeubles voisins ;

Considérant que la terrasse de toit au +00 et l'escalier dépassent le profil mitoyen le plus élevé de 3,55m en hauteur et de 6 m en profondeur ; que cette extension, vu la configuration des lieux est inenvisageable en ce qu'elle pourrait créer un précédent ;

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 réduite avec notamment la suppression d'environ 19 m² du jardin arrière ; que vu la profondeur du jardin, la zone de pleine terre plantée n'est impactée que de manière limitée ;

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 16 mai 2024

Considérant que toutes les menuiseries en façade avant ont été remplacées sans respect des divisions d'origine et de la couleur ; que l'aspect de la porte d'entrée et de la porte de garage a été modifié ;

Considérant que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales ne sont pas respectées ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respectée ; 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 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 16 mai 2024

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} AIAD	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	