

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 avril 2024

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. MOENECLAËY

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité l'extension à l'arrière du 2eme étage
Adresse	Rue Jean Noté , 2
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 avril 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 :

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 avril 2024

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 Jean Noté au n° 2, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée 8^{ème} Division, Section H – n° 646 E4 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 à l'arrière du 2eme étage** ;

Vu que la demande a été introduite le 06/06/2023, que le dossier a été déclaré complet le 20/12/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/04/2024 au 18/04/2024, 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 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 les archives communales à cette adresse :

- n° 40160 (PU 33945) – Construire une maison – permis octroyé le 25/06/1960
- n° 50459 (PU 52675) – Mettre en conformité l'extension de l'appartement au 1er étage – permis octroyé le 14/11/2023

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 les renseignements urbanistiques (RU2023/17347), l'immeuble comprend des travaux de transformation qui ont été effectués de manière illicite – fermeture de la terrasse arrière et modification de l'aspect des menuiseries en façade à rue ;

Vu le procès-verbal d'infraction / la mise en demeure (I-2017/1945), dressé par l'administration en date du 19/06/2019, il a été constaté que des travaux nécessitant un permis (fermeture de terrasse par une véranda) ont été effectués sans qu'une demande n'ait été introduite préalablement ; l'infraction relevée concerne la fermeture de la terrasse arrière ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 avril 2024

Considérant que la demande en situation projetée envisage de mettre en conformité l'extension arrière situé au 2^{ème} étage afin d'agrandir la cuisine ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée ; 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 les extensions au +01 et +02 surplombent 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 qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ;

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 arrière au +02 dépasse celle du +01 de 0,35 m ; qu'il convient de limiter la profondeur de l'annexe à celle du +01 afin d'unifier la façade arrière en termes de profondeur ;

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 l'extension du +02 ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport au fond de parcelle ; qu'il convient de s'y conformer ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'extension arrière au +02 dépasse d'1,88 m le profil voisin de gauche (au n°4) le plus haut ; que cette extension, vu la configuration des lieux, impacte de façon limitée les parcelles voisines et ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- la suppression d'un espace extérieur (terrasse arrière)
- l'extension arrière au +02 et le respect du code civil

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 les châssis en bois ont été changés en PVC de ton blanc entre 2014 et 2019 ; que l'aspect des portes de garage sera modifié ; 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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 avril 2024

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2018.0671/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 12/03/2024 ;

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 25 avril 2024

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

- Limiter la profondeur de l'annexe à celle du +01 ;
- Aménager l'appartement concerné par la demande

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 & 6 (telle que limitée dans les conditions) 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

Président	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. MOENECLAHEY	