

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur NGANA , en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité le dallage de la terrasse et la création d'un escalier pour rattraper la différence de niveau
Adresse	Chaussée de Ninove, 716
PRAS	Zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant, en point de variation de mixité

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 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 :

Le demandeur a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant et en point de variation de mixité, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Ninove au n° 716, immeuble de logements R+04+TP, implanté sur une parcelle cadastrée Section A – n° 25 z 11 ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité le dallage de la terrasse et la création d'un escalier pour rattraper la différence de niveau ;

Vu que la demande a été introduite le 12/05/2021, que le dossier a été déclaré complet le 9/09/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/11/2021 au 25/11/2021, 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 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 39921 (PU 32171) – construire un immeuble et 7 boxes de garage – permis octroyé le 5/04/1960

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement de la zone de cour et jardin ;

Considérant que la présente demande ne concerne que l'espace extérieur du logement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble (de 9 logements) ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les travaux réalisés sans permis et finalisés fin 2017 (débutés entre 2012 et 2015) ; que le jardin a été aménagé sur 2 niveaux – en une zone de terrasse et en une zone engazonnée accessible par un escalier de 5 marches ; que la partie dallée est réalisée en klinkers sur sable stabilisé ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces de pleine terre sont fortement diminuées ; que les plantations, autres que celle de pelouse, ont été supprimées ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

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 plantée initiale de la zone extérieure est réduite de plus de 54m² ; que l'aménagement de la zone en pleine terre est succinct et sommaire ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que la zone de cour et jardin ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; que la surface perméable s'entend en pleine terre et plantée ;

Considérant qu'outre la terrasse, l'escalier extérieur empiète également sur la zone en pleine terre ; que la représentation projetée de l'escalier diffère de la configuration existante qui présente une plus grande emprise au sol ; que la représentation sur plan n'est pas cotée ;

Considérant que les réglementations en vigueur n'autorisent les travaux que sous la condition de sauvegarder ou d'améliorer en priorité les qualités végétales de la parcelle ; que le projet ne s'accompagne pas d'un aménagement qualitatif ; qu'il y a lieu, a minima, de proposer une alternative qui garantit la qualité et la pérennité de la zone en pleine terre (nature des végétaux) ; que l'aménagement ne peut être contraire au ROI de la copropriété ;

Considérant qu'il convient de proposer un aménagement végétal qualitatif, de préciser les dimensions de l'escalier extérieur, d'augmenter la surface perméable de pleine terre si le minima de 50% n'est pas atteint ;

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 2 décembre 2021

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

- Proposer une surface en pleine terre de minimum 50% de la superficie de la zone de cour et jardin
- Améliorer la qualité paysagère de la parcelle en proposant la plantation de végétaux de nature différente

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} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	Mme BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. DUBOIS	