

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

PV12	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur MALINOWSKI , en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité une extension arrière
Adresse	Chaussée de Mons, 1298
PRAS	Zone d'habitation, le long d'un espace structurant

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 :

L'architecte 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 et le long d'un espace structurant, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Mons au n° 1298, immeuble mitoyen à front de rue R+02+TP & arrière-bâtiment R+00+TP, implantés respectivement sur les parcelles cadastrées Section D – n° 62 c 7 & n° 62 d 7 ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité une extension en façade arrière du bâtiment à front de rue ;

Vu que la demande a été introduite le 12/07/2019, que le dossier a été déclaré complet le 17/09/2021 ;

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 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 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 40794 (PU 34659) – construire un immeuble avec atelier – permis octroyé le 6/03/1962

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une extension et d'une terrasse en façade arrière, pour le changement d'utilisation de la zone de recul, pour le changement d'aspect des menuiseries extérieures en façade à rue ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/8722) concernant le bâtiment à front de rue, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/8723), l'arrière-bâtiment abrite un atelier/entrepôt ;

Vu la mise en demeure (I 2017/1859) du 6/01/2017, il a été constaté que la construction d'une extension en façade arrière a été réalisée sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ;

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison à front de rue ;

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

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les travaux réalisés sans permis après le 1/01/2000 ; que les travaux en façade arrière ont été entamés vers 2015 ; que selon les photographies aériennes de BruGIS, la modification de la zone de recul en espace de stationnement serait effective entre 2004-2009 ;

Considérant que la demande en situation de droit du bâtiment à front de rue se compose de 1 logement de 3 chambres ;

Considérant qu'en situation existante de fait, un volume arrière a été construit aux +00 et +01 (1,80m de profondeur sur 3,30m de largeur façade), ainsi qu'une terrasse au +01 (1,90m de profondeur sur 4,25m de largeur façade) ; que cet aménagement conforme a permis d'agrandir la buanderie au rez-de-chaussée et la cuisine au +01, mais aussi de disposer d'un espace extérieur en contact direct avec les pièces de vie ; qu'il répond dès lors au bon aménagement des lieux ;

Considérant, dès lors, que cet espace extérieur de la zone de cour et jardin doit être qualitatif ; qu'il y a lieu de proposer un aménagement de cette zone qui soit conforme au RRU (zone de pleine terre, perméabilité, plantations, ...)

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul**, en ce que celle-ci ne respecte pas l'aménagement initialement octroyé ;

Considérant qu'en situation existante de droit, la zone de recul, qui observe un recul de +/- 8,00m par rapport au domaine public, était aménagée en jardinet sur +/- 5,15m de largeur de façade et délimitée à l'alignement par un muret d'une hauteur de 0,50m ; que le long de la limite mitoyenne gauche, un parterre planté était également aménagé ;

Considérant qu'en situation existante de droit, l'aménagement de la zone de recul ne figure pas sur le plan fourni ; qu'en situation existante de fait, sur le plan d'implantation, toute la zone est renseignée comme zone de parking dallée de 3 emplacements ; que dans le cadre VIII de la demande, seuls 2 emplacements non couverts sont mentionnés ;

Considérant que l'**article 126 §11 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation au RCU, articles 51 & 52, chapitre VII du Titre I – aménagement & maintien d'une surface perméable au niveau des zones de recul** ; que les zones de recul ne peuvent être transformées en espace de stationnement ; qu'elles sont destinées à l'aménagement de jardins en pleine terre qui participent à l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public ; qu'elles ne sont pas recouvertes de matériau imperméable sauf en ce qui concerne les chemins d'accès aux portes d'entrée et de garage ;

Considérant que les travaux liés à la modification de la zone de recul ont été exécutés entre 2004 et 2009 ; que l'entièreté de la zone est dallée et aménagée en zone de stationnement ; que la perméabilité du revêtement de sol n'est pas avérée ;

Considérant que tant l'aménagement de la zone de recul, que son changement d'utilisation, ne concourent au respect des réglementations en vigueur ; qu'il convient de s'y conformer ;

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 menuiseries extérieures ont été remplacées ; que les largeurs des divisions de droit ne sont pas respectées tout en n'impactant pas pour autant leur nombre ; que l'aspect

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

architectural du cadre environnant est respecté ; que la composition d'ensemble de la façade n'en est pas affectée ; que le matériau projeté pour les châssis est durable ;

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 – **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

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

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

- **Supprimer le stationnement en zone de recul et proposer un aménagement conforme – zone plantée en pleine terre et revêtement de sol perméable**
- **Modifier le cadre VIII de l'Annexe I en supprimant les emplacements de stationnement non couvert**
- **Rendre conforme la zone de cour et jardin, assurer sa perméabilité, fournir une note sur la gestion des eaux de la parcelle**

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	