

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 11 mars 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEWACHTER

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> HANSON

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

/

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV08</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur <b>AUFIERO</b> – mandaté par Monsieur & Madame <b>SGHAIER-MEZRAI</b>
Objet de la demande	Régulariser une annexe et une véranda dans la cour (PV 2020/3176)
Adresse	Rue de Neerpede, 618
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS	« Quartier Neerpede Villade » – 12/06/1997

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 11 mars 2021**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

**A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :**

L'enquête publique a fait l'objet d'un courrier de réclamation avec demande à être entendu.

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

Une réclamante, voisine a été entendue :

Elle désire que le permis octroyé en 2018 soit respecté.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 11 mars 2021**

**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 le bien est inscrit dans le périmètre du PPAS « Quartier Neerpede Village » arrêté de l'exécutif du 12/06/1997 ;

Vu que le bien sis Rue de Neerpede au n° 618, se compose d'un bâtiment R+01+TV et d'un terrain non bâti de 246m<sup>2</sup>, implantés respectivement sur les parcelles cadastrées Section H – n° 247 k 2 & n° 247 r 2 ;

Vu que la demande vise à **régulariser une extension/véranda et une annexe implantées sur le terrain non bâti (PV 2020/3176)** ; que le bâti de la parcelle limitrophe n'est pas concerné par la présente demande ; que néanmoins, les 2 parcelles sont intimement liées notamment en raison de l'orientation du bâti par rapport à la voirie ;

Vu que la demande a été introduite le 24/09/2020, que le dossier a été déclaré complet le 4/02/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/02/2021 au 4/03/2021, et que la réclamation introduite déplore les aspects suivants :

- L'impact croissant du bâti sur la parcelle et les préjudices supplémentaires à l'ensemble de l'îlot
- Le changement d'utilisation de la terrasse et l'extension du commerce
- Le non-respect des conditions du permis d'urbanisme octroyé en 2018
- Le placement d'une cheminée au droit du mitoyen et d'une fenêtre appartenant au logement de la parcelle voisine
- La présence de constructions infractionnelles jouxtant le mitoyen droit

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 à un Règlement Communal d'Urbanisme ;
- application de l'article 126 §11 du CoBAT – dérogation à un PPAS ;
- 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

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 11 mars 2021**

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 21356 (PU 16267) – Agrandissement – permis octroyé le 30/11/1928
- n° 31986 (PU 23703) – Raccordement égout – permis octroyé le 13/11/1945
- n° 38012 (PU 30282) – Transformer la façade – permis octroyé le 4/12/1956
- n° 44073BIS (PU 36708) – Agrandissement – permis octroyé (entre 1970 et 1979)
- n° 49425BIS (PU 43402) – Régularisation de l'aménagement d'un restaurant existant – permis octroyé le 6/03/2001
- n° 49394BIS (RPU 45173) – Régularisation suite PV pour non-respect du PU 43402 – demande refusée le 10/01/2006
- n° RPU 47723 – Régularisation de l'aménagement d'une terrasse pour l'espace restauration – demande refusée le 13/09/2012
- n° 50135W (PU 48806) – Transformer la toiture – permis octroyé le 16/11/2015
- n° PU 50374 – Transformer un immeuble mixte HoReCa + logement (*commerce limité au rdc avt, 12 unités de logement collectif aux +00 et +01, 1 appartement de 1 chambre en sous-toiture avt*) – permis octroyé le 11/04/2018

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une extension/véranda et d'une annexe en fond de parcelle sur un terrain non aedificandi ;

Vu le procès-verbal initial d'infraction (I 2020/3176), dressé en date du 18/05/2020, il a été constaté que les travaux en cours de réalisation ne respectaient pas les conditions du permis d'urbanisme de 2018 (PU 50374) ; un ordre verbal d'interruption des travaux a été signé par M. le Bourgmestre ;

Vu le procès-verbal subséquent du 22/06/2020, il a été constaté que les travaux ont été poursuivis et sont terminés – les lieux étant déjà aménagés et la construction illégale mise en service au profit du restaurant ; des scellés ont été placés ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser les constructions non autorisées ; que l'aménagement du rdc (qui est représenté sur plan) est celui octroyé par le permis de 2015 ; que les travaux du permis de 2018 – visant à réduire l'espace commercial à moins d'1/3 de la surface d'origine (profondeur de +/- 11,00m) – n'ont pas été entamés ; qu'en séance, il a été confirmé que tout comme le rez-de-chaussée, les étages semblent également ne pas avoir été aménagés selon les plans du permis de 2018 ; qu'à contrario, le revêtement de la terrasse (pavés klinkers) sur la parcelle triangulaire a été mis en œuvre ;

Considérant qu'en situation de droit, la parcelle de 246m<sup>2</sup> ne comprend aucune construction ; qu'elle est aménagée en terrasse et permet différents accès au bâtiment implanté sur la parcelle voisine gauche ; qu'une partie de la terrasse est de fait plantée (arbres, haie) mais qu'aucune zone en pleine terre n'est pas représentée sur plan ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le total de la superficie construite est de 74m<sup>2</sup> ; qu'elle comprend une extension/véranda implantée en recul (12,00m), et une extension en fond de parcelle ; que ces extensions sont construites entre mitoyens ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 11 mars 2021**

Considérant que la demande en situation projetée vise à régulariser ces constructions ; que l'aménagement suivant est projeté :

- extension/véranda de +/- 58m<sup>2</sup> servant de salle de consommation volume bâti (colonnes, murs maçonnés, toit plat) prolongé par une véranda vitrée mobilier de restaurant, four à pizza (visible sur le reportage photographique)
- annexe de +/- 9m<sup>2</sup> utilisée comme réserve mur maçonné, toit plat

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT* est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un PPAS* ; que l'ensemble des prescriptions urbanistiques n'est pas respecté :

- article 9.1. – zone de cours et jardins  
aucune construction n'y est autorisée  
zone plantée à 60%

Considérant que la parcelle se situe entièrement en zone de cours et jardins ; que cette zone, qui forme un seul espace, ne peut être lotie ou divisée ; que la demande ne peut porter atteinte à l'affectation principale de la zone ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée (parcelle initialement non construite) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée voire impactée – les surfaces de pleine terre n'étant pas renseignées ;

Considérant que le changement de destination de l'espace extérieur et le placement de techniques occasionnent des nuisances olfactives et sonores en intérieur d'îlot et préjudicient le voisinage ; que d'après les vues photographiques, une cheminée est placée à proximité de la construction voisine du n° 626, des unités externes de refroidissement sont également installées ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur égale aux  $\frac{3}{4}$  de la profondeur du terrain ;

Considérant que la construction de l'extension/véranda ne se motive pas ; qu'initialement, la couverture d'une partie de la terrasse aurait été mise en œuvre pour y stocker « temporairement » des matériaux ; que cet ouvrage qualifié d' « auvent » (tel que décrit dans la note explicative) aurait été prolongé par une véranda pour agrandir la salle de restaurant ; qu'aucun type de bâti ne peut être envisagé sur cette parcelle ;

Considérant que les augmentations volumétriques sont conséquentes ; que cet aménagement ne s'intègre pas à la configuration des lieux et densifie davantage l'îlot ; que l'exploitation et l'occupation projetées de cette parcelle non bâtie sont inappropriées et inadéquates ; qu'il y a lieu de maintenir la parcelle dans son entièreté en espace extérieur sans bâti ;

Considérant que la demande est lacunaire en ce qu'elle ne renseigne pas tous les aménagements et équipements existants – zones plantées et type de végétation, utilisation et aménagement intérieur, escalier extérieur, équipements techniques, sorties en toiture, installations techniques placées en extérieur, ...

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 11 mars 2021**

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à l'article 56 du Titre I du RCU*, en ce que toute nouvelle toiture plate de plus de 20m<sup>2</sup> doit être végétalisée ;

Considérant que l'*article 192 du COBAT* est d'application ; qu'il convient de remettre avec diligence les lieux en leur pristin état en démolissant les constructions érigées sur la parcelle ; que les travaux doivent être effectués dans les 3 mois à partir de la notification du refus de permis d'urbanisme ;

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 11 mars 2021**

**AVIS DÉFAVORABLE**

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Échevin	M. KESTEMONT	
Urbanisme	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
--	------------------------	--