

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 octobre 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> DEVRIENDT  
Urbanisme M<sup>me</sup> VERSTRAETEN

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

M<sup>me</sup> HANSON

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

M. LELIEVRE

**Bruxelles Environnement**

M. DUBOIS

**DOSSIER**

<b>PV09</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr et Mme <b>LAMRANI-AJBAR</b> , propriétaires.
Objet de la demande	Transformer et étendre une maison unifamiliale.
Adresse	Rue Victor Rauter, n°122
PRAS	Zone d'habitation.
PPAS	/
Réf. Communale	51885
Réf. URBAN	01/XFD/1776387

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 octobre 2021**

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

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune réclamation.

**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 14 octobre 2021**

**DECIDE :**

**AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :**

Vu que le bien est situé en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;

Vu que le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois à titre transitoire ; que la construction du bien date d'avant 1932 ;

Vu que le bien est situé en zone d'extension de site archéologique Sint-Annaveld - Neolithicum-ijzertijd-Romeinse tijd-merovingische periode ;

Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu que le bien sis rue Victor Rauter n°122, maison mitoyenne R+01+TP implantée sur une parcelle de 53m<sup>2</sup> cadastrée Division 1, Section A, Parcelle n°596t3, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 1 logement ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n°20925 (PUF16286) – Construire une maison – permis octroyé le 29/06/1928
- n°21286 (PUF16489) – Construire une maison – permis octroyé le 5/11/1928

Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Caves
- 00 Cuisine + Salle à manger + Chambre + WC
- 01 3 chambres + 1 cabinet de toilette + WC

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :

- les menuiseries extérieures ont été remplacées par du PVC blanc ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/9311), l'immeuble comprend 1 logement ;

Vu qu'aucun PV d'infraction ou mise en demeure n'a été dressé(e) pour ce bien ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme maison unifamiliale ;

Vu que la demande vise à **transformer et étendre une maison unifamiliale** ;

Vu que la demande a été introduite le 22/02/2021, que le dossier a été déclaré complet le 2/07/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/09/2021 au 9/10/2021, et qu'aucune réclamation n'a été introduite pour motifs principaux ;

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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- application de l'article 126§11-2° du COBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme ;
- application de l'article 207 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 octobre 2021**

- application de l'article 237 du COBAT – Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;
- 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 / lucarne de toiture ;
- dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins ;
- dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- étendre et rehausser le volume annexe existant ;
- placer une citerne d'eau de pluie ;

Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Cave ;
- 00 Cuisine + Salle à manger + salon + WC
- 01 2 chambres + 1 bureau + buanderie avec WC + 1 salle de douche

Considérant que le bien est proche d'un coin de rue ; que l'immeuble voisin de droite au n°124 situé à l'angle de la rue de la Gaieté et de la rue Victor Rauter présente une cour couverte au rez-de-chaussée et un vide sur cour de 8,5m<sup>2</sup> permettant d'alimenter la façade arrière en éclairage naturel ;

Considérant que l'immeuble voisin du fond situé au n°4 de la rue de la gaieté est plus haut et plus profond que l'immeuble de coin ;

Considérant qu'en situation existante de droit, le bien présente 1 WC extérieur à chaque niveau ; qu'au rez-de-chaussée, celui-ci est accessible par la cour et au 1<sup>er</sup> étage par un balcon ; que ces deux volumes sont positionnés du côté de la limite mitoyenne de droite refermant partiellement le vide sur cour de l'immeuble de coin ;

Considérant que le volume proposé dépasse la profondeur de l'immeuble voisin du fond (rue de la Gaieté n°4) ;

Considérant l'application de **l'article 126§11-2° du COBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme** ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4-§1, Profondeur d'une construction mitoyenne – hors-sol**, en ce que la profondeur maximale hors-sol de la construction dépasse une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain (hors zone de recul et dans l'axe médian du terrain) ; que, l'annexe dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine de gauche la plus profonde ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6-§1, Hauteur de toiture d'une construction mitoyenne**, en ce que la toiture dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence voisine de droite (Rue Victor Rauter n°124) ; que la toiture dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence voisine de gauche (Rue Victor Rauter n°120) ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 5 - Implantation et gabarit**, en ce que l'implantation et le gabarit de la construction ne s'intègre pas dans l'environnement urbain, en particulier, par rapport à l'implantation et aux gabarits des constructions voisines ;

Considérant que l'agrandissement du volume annexe au 1er étage entrave la percée de la lumière naturelle au niveau des façades arrières du bâtiment voisin de droite (coin) ; que l'orientation de ce bâtiment est Nord-Ouest – Nord-Est ; que cet aménagement est fortement impactant pour l'immeuble voisin de droite ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, Aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral**, en ce que l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 octobre 2021**

de retrait latéral ne maximalise pas le développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que néanmoins, le projet prévoit de rétablir des plates-bandes de pleine terre et d'implanter une citerne d'eau de pluie ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 13, Maintien d'une surface perméable**, en ce que la zone de cours et jardins ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa superficie ; que le projet prévoit le maintien d'une partie du dallage de la cour et l'agrandissement du volume annexe au détriment de l'espace extérieur ;

Considérant que **la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la construction s'étend au-delà de la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle en ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est accentuée par l'agrandissement de l'annexe existante ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, le projet permet d'agrandir l'accès vers le WC en créant une 'arrière-cuisine' ; qu'au 1<sup>er</sup> étage, la fermeture du balcon et l'agrandissement de l'accès au WC permet l'aménagement d'une buanderie en contact avec un bureau ;

Considérant que le projet prévoit la création d'espaces de pleine terre, la pose d'une toiture végétalisée sur la toiture de l'annexe (2,89m<sup>2</sup>) et l'installation d'une citerne d'eau de pluie de 2000L ; que le taux d'imperméabilisation de la parcelle passe de 1 à 0.89 ;

Considérant l'application de **l'article 237 du COBAT – Zone de protection site archéologique** ;

Considérant l'application de **la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation** ;

Considérant qu'en façade avant, les menuiseries extérieures d'origine ont été remplacées par du PVC blanc à profils plats ; que l'aspect et les divisions des menuiseries de l'époque n'ont pas été respectées ;

Considérant l'application de **l'article 207 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire** ; qu'il convient de veiller au maintien des éléments patrimoniaux ; que la mise en conformité des menuiseries extérieures ne fait pas partie de l'objet de la demande ; qu'il convient d'indiquer 'hors objet de la demande' sur les documents graphiques ou de supprimer toute information relative les menuiseries ;

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 14 octobre 2021**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 octobre 2021**

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

- Limiter le volume au 1<sup>er</sup> étage à la fermeture du balcon ;

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 – articles 4,6,12 et 13 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Urbanisme	M <sup>me</sup> DEVRIENDT	
Urbanisme	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	
Bruxelles Environnement	M. DUBOIS	