

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 septembre 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

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

**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>PV06</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr et Mme <b>DECLERCQ-DEVLEMINCK</b> , propriétaires.
Objet de la demande	Transformer et rénover une maison unifamiliale.
Adresse	Rue du Potaerdenberg, n°102
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle.
PPAS	/
Réf. Communale	51911
Réf. URBAN	01/XFD/1779245

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 septembre 2021**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

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

L'enquête publique n'a fait l'objet qu'aucune réclamation ou observation n'a été adressée à la commune ;

**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 16 septembre 2021**

**DECIDE :**

**AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :**

Vu que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone restreinte hors ZICHEE ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone restreinte ;

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

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

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 Potaerdenberg n°102, maison mitoyenne R+01+TV implantée sur une parcelle de 603m<sup>2</sup> cadastrée Division 2, Section A, Parcelle n°121K3, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comportant 1 logement ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n° 17654 (PU 15363) – construire une maison en recul – permis octroyé le 25/08/1924 ;
- n° 45561 (PU 38442) – construire une habitation – permis octroyé le 26/05/1981 ;

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

- -01   Chaufferie, réserve, 2 vides sanitaires, 1 cave et 3 terre-pleins ;
- 00    Garage, hall, buanderie, douche, salon, salle à manger, cuisine, coin feu ; terrasse ;
- 01    Salle de bain, bureau, balcon, dégagement, hall de nuit, débarras, 3 chambres, terrasse ;
- TV    Grenier ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que le permis d'urbanisme de 1981 pour la construction de la maison n'a pas été respecté en ce qui concerne l'annexe arrière, la terrasse au 1<sup>er</sup> étage, le garde-corps du 1<sup>er</sup> étage et la cheminée ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/9507), l'immeuble abrite 1 logement ;

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

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

Vu que la demande a été introduite le 15/03/2021, que le dossier a été déclaré complet le 19/05/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2021 au 8/09/2021, et qu'aucune réclamation et/ou opposition 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 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 septembre 2021**

- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- construire une lucarne arrière avec terrasse rentrante ;
- mettre en conformité la suppression de la cheminée sur 3 niveaux ;
- supprimer la verrière en situation de fait et rétablir l'annexe avec terrasse en toiture prévue au permis de 1981 ;
- modifier le balcon en façade arrière ;
- l'agrandissement des baies de fenêtre en façade arrière ;
- modifier partiellement l'aménagement intérieur ;
- remplacer les menuiseries extérieures en façade ;

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

- -01 1 cave, 1 réserve, une chaufferie et 2 vides sanitaires ;
- 00 Garage, hall, salon/salle à manger/cuisine et accès jardin ;
- 01 4 chambres, 1 bureau, 1 buanderie, 1 salle de bain et 1 salle de douche et balcon arrière ;
- TV 1 salle de jeu/bureau et 1 grenier ;

Considérant qu'en situation de fait, la construction de la maison n'a pas été réalisée de manière totalement conforme par rapport au permis d'urbanisme de 1981 ; que le balcon arrière prévu initialement au 1<sup>er</sup> étage n'a pas été réalisé sur toute sa profondeur et qu'une verrière a été installée au rez-de-chaussée en lieu et place de l'annexe ; que la cheminée n'a également pas été réalisée ; que ces modifications datent de l'origine du bien ;

Considérant que le bien voisin de gauche de référence au n°100 de la rue Potaerdenberg présente plusieurs annexes et occupe toute la profondeur de la parcelle ; que ces annexes (y compris celle sur 2 niveaux contre le mitoyen de droite) sont présentes depuis au-moins 1962 (cfr. Brugis) ; qu'en plus des annexes, un mur mitoyen d'une hauteur de 2 niveaux sépare la parcelle concernée de sa voisine de gauche ;

Considérant que le bien voisin de droite de référence au n°104 de la rue Potaerdenberg présente une profondeur inférieure à celle du bien concerné par la demande ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 4 du Titre I du RRU - Profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que le projet prévoit la construction d'un nouveau volume annexe avec terrasse en lieu et place de la verrière au rez-de-chaussée et l'occupation de sa toiture par une terrasse au niveau du 1<sup>er</sup> étage ; que, bien que cette situation date de la construction de la maison, le RRU apparu en 2000 s'impose aujourd'hui ; que le profil voisin de droite le moins profond est dépassé de plus de 3m (3,65m) ; que néanmoins, cette annexe d'une largeur de 4,15m pour une façade de 11,50m se trouve du côté du mitoyen de gauche ; que cette extension n'est donc pas impactante pour le voisin de droite que de plus, ce volume s'implante en lieu et place de la verrière actuelle ; que la terrasse du 1<sup>er</sup> étage dépasse le profil voisin de droite le moins profond de 6,20m ; qu'également du fait de la largeur de façade importante, cette dernière se situe à une distance telle du mitoyen de droite qu'elle ne présente aucune source de nuisances pour le voisin de droite ; que la profil voisin de gauche le plus profond n'est pas dépassé ; que la terrasse prévue à l'étage sous-comble dépasse le profil arrière voisin de gauche le plus profond et dépasse de plus de 3m le profil arrière voisin le moins profond (3,30m et plus) ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 6-§1 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la profondeur autorisée est dépassée en ce qui concerne

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 septembre 2021**

l'extension avec terrasse en toiture et la terrasse à l'étage sous-combles ; que l'annexe présente une hauteur de 3,40m alors que la verrière actuelle culmine à une hauteur de 3,90 m au point le plus haut et à 2,65m en façade arrière ; que la hauteur de l'annexe s'explique par la récupération du niveau de la terrasse existante surplombé du complexe de toiture comprenant un isolant performant ;

Considérant que la lucarne prévue dans le versant arrière de la toiture est conforme ; que la terrasse est rentrante, de taille limitée et centrée sur la largeur de la façade de plus de 11m ; que l'intérieur d'ilot est vaste limitant les vis-à-vis ou les nuisances possibles ;

Considérant que les aménagements intérieurs ainsi que l'agrandissement des baies de fenêtre améliorent la qualité de l'habitation ;

Considérant qu'en façade arrière, le projet prévoit la prolongation du balcon existant vers l'axe mitoyen de droite ; qu'actuellement celui-ci est écarté de l'axe mitoyen de 1,90m conformément au code civil ; que l'objectif est d'apporter un ombrage naturel aux baies vitrées du rez-de-chaussée orientées au sud ; qu'afin de maintenir le respect du Code Civil en matière de servitude de vues, la zone excédentaire sera végétalisée et la zone accessible est délimitée par un garde-corps ; que le garde-corps maçonné en brique identique à la brique de façade sera remplacé par un garde-corps à barreaudages en métal ; que les menuiseries et habillage de lucarne seront de teinte gris anthracite ; que le parement est composé de liège apparent ; que les façades de l'annexe et du balcon/auvent seront habillées de lames de bois verticales ;

Considérant qu'en façade avant, le projet prévoit le maintien de la brique d'origine et le remplacement des menuiseries en bois de teinte marron foncé par du bois-alu de teinte gris anthracite ;

Considérant que le taux d'emprise du bâti reste inchangé ;

Considérant que la prescription particulière 2.5.1 du PRAS n'est pas d'application ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet 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 16 septembre 2021**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 septembre 2021**

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

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 et 6 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Echevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEVRIENDT	

**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	