

**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>PV12</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr <b>TALEB</b> , propriétaire.
Objet de la demande	Agrandir une maison unifamiliale.
Adresse	Rue Jakob Smits, n°78
PRAS	Zone mixte.
PPAS	/
Réf. Communale	51841
Réf. URBAN	01/XFD/1772500

**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 :**

L'architecte a été entendu.

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

**DECIDE :**

**AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :**

Vu que le bien est situé en zone mixte 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 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 Jakob Smits n°78, maison mitoyenne R+02+TP implantée sur une parcelle de 250m<sup>2</sup> cadastrée Division 2, Section A, Parcelle n°89f2, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comportant 1 logement ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n° 37104 (PU F30644) – Construire une maison – permis octroyé le 02/06/1955 ;

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

- 00 Hall, WC, 1 réserve, 1 local charbon, 1 garage et accès jardin ;
- 01 SDB, cuisine ouverte sur une terrasse avec accès jardin, salle à manger et salon côté rue ;
- 02 4 chambres ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que le balcon arrière du 1<sup>er</sup> étage a été couvert par un auvent ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/10620), l'immeuble abrite 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 **agrandir une maison unifamiliale** ;

Vu que la demande a été introduite le 10/02/2021, que le dossier a été déclaré complet le 29/04/2021 ;

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 :

- 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 ;
- application de l'article 188/7 du COBAT – dérogation au règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- étendre le rez-de-chaussée avec modification de relief du jardin (construire une annexe et créer une nouvelle cour basse/terrasse avec escalier vers jardin de 8 marches) ;

- étendre le 1<sup>er</sup> étage et créer un balcon avec escalier d'accès au jardin de 6 marches ;

- modifier les baies du 2<sup>ème</sup> étage ;

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

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

- 00 1 garage, 1 buanderie, 1 rangement, 1 bureau et 1 accès jardin ;
- 01 1 séjour/salle à manger/cuisine,
- 02 3 chambres et 1 salle de bain ;

Considérant que la maison voisine de référence de gauche au n°76 de la rue Jakob Smits présente plusieurs annexes au rez-de-chaussée depuis sa construction ; que cette dernière est considérée comme le profil de référence le plus profond ;

Considérant que la maison voisine de référence de droite au n°80 de la rue Jakob Smits a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme pour l'extension de la maison unifamiliale octroyé en 2009 ; que cette dernière est considérée comme le profil de référence le moins profond ;

Considérant qu'au 1er étage, la maison voisine de droite (n°80) est voisine à sa droite d'un immeuble (n°84) qui dépasse son profil arrière de +/- 5m ; qu'il convient de tenir compte du fait que l'extension de la maison au n°78 accentuerait l'enclavement de cette maison ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce qu'au 1<sup>er</sup> étage, l'extension avec balcon et escalier extérieur dépasse le profil arrière de la maison voisine de gauche le plus profond ; que le profil arrière voisin de la maison de droite est dépassé de plus de 3m (4,62m) ;

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

Considérant que la demande n'est pas conforme au **Code Civil** en matière de servitudes de vues ; qu'à partir du balcon du 1<sup>er</sup> étage, des vues droites et obliques sur la parcelle voisine de gauche sont possibles ;

Considérant qu'en façade arrière (parties existantes et nouvelles), le projet prévoit la pose d'un enduit sur isolant de ton beige avec menuiseries en aluminium de teinte gris anthracite ;

Considérant qu'en façade avant, le projet prévoit le remplacement des châssis de fenêtre à l'identique ; que la situation d'origine de la façade a été préservée jusqu'à ce jour ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 4 du Titre II du RRU – Hauteur sous-plafond** en ce que le bureau au sous-sol présente une hauteur sous plafond de 2,25m au lieu de 2,50m ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 10 du Titre II du RRU – Eclairage naturel**, en ce que le séjour/salle à manger/cuisine et les 3 chambres présentent un déficit d'éclairage naturel ; que ce déficit est mineur et s'explique par la superficie confortable de la pièce de vie de 61,7m<sup>2</sup> et par le fait que les façades des chambres ne subissent aucune modification de baies ; que la taille des nouvelles baies est maximisée ;

Considérant que la surface d'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle est réduite ; qu'aucun système de récupération/réutilisation des eaux de pluie n'est prévu afin de temporiser le rejet des eaux pluviales à l'égout ; que le taux d'emprise du bâti est augmenté de 7% ; que la demande déroge à **l'article 23 du chapitre V du RCU – Toitures plates**, en ce que les nouvelles toitures de plus de 20m<sup>2</sup> doivent être végétalisées (27,3m<sup>2</sup>) ;

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 16 septembre 2021**

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

- Prévoir un retrait de 3,00m par rapport au mitoyen voisin de droite ;
- Renommer le bureau en espace de service ;
- Végétaliser les toitures plates ;

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

<b>Echevin</b>	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	