

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 janvier 2023**

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**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAËY

**DOSSIER**

<b>PV14</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Créer une annexe au rez-de-chaussée, une terrasse au 1er étage au-dessus de l'annexe, modifier les fenêtres en façade avant et arrière et le revêtement de la façade arrière
Adresse	Rue Commandant Charcot, 8
PRAS	Zone d'habitation

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 janvier 2023**

**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 :**

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 janvier 2023**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe Rue Commandant Charcot au n° 8, maison unifamiliale mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée 2<sup>ème</sup> Division – Section A – n° 60 y 9 ;

Vu que la demande vise à **créer une annexe au rez-de-chaussée, une terrasse au 1<sup>er</sup> étage au-dessus de l'annexe, modifier les fenêtres en façade avant et arrière et le revêtement de la façade arrière** ;

Vu que la demande a été introduite le 9/03/2022, que le dossier a été déclaré complet le 20/09/2022 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/12/2022 au 31/12/2022, et qu'aucune réclamation n'a été introduite;

Vu que la demande est 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 ;
- application de l'article 153 §2 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - o dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 38274 (PU 31884) – construire une maison – permis octroyé le 14/05/1957

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'aspect de la façade à rue (porte de garage) ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (RU 2021/12927) ;

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande en situation de droit est une maison de type bel-étage de 2 chambres, sans pièce de vie au rez-de-chaussée :

- +00 hall d'entrée avec wc et vestiaire, local compteurs, local à charbon, bricolage/garage, buanderie, cour (8,41m<sup>2</sup>), jardin (52,14m<sup>2</sup>)
- +01 living, cuisine, balcon arrière
- +02 chambres, sdb, débarras, réduit

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 janvier 2023**

Considérant que la demande en situation projetée réagence la maison en une habitation de 3 chambres, en envisageant la construction d'une extension au rez-de-chaussée dont la plateforme de toit sera en partie utilisée comme terrasse, en modifiant les volées d'escalier ; que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 hall d'entrée avec escalier (modifié), garage, chambre avec sdd/wc, terrasse (4,71m<sup>2</sup>), jardin (33,26m<sup>2</sup>)
- +01 wc sur palier d'étage (modifié), cuisine ouverte sur séjour, terrasse de toit (9,73m<sup>2</sup>)
- +02 chambres (2) dont 1 avec local technique, sdb avec wc

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; que le changement de destination du toit plat occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ;

Considérant que la plate-forme de l'extension est aménagée en terrasse sur 9,73m<sup>2</sup> de sa superficie totale de +/- 15,60m<sup>2</sup> ; que cet aménagement impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que sa position ne préserve pas l'intimité du voisinage ;

Considérant que l'immeuble d'angle, construction mitoyenne à droite du projet, est enclavée par le bâti voisin immédiat ; qu'au contraire de l'extension projetée au rez-de-chaussée, la terrasse de toit est préjudiciable à cet immeuble et crée des vues intrusives et des contacts visuels gênants ;

Considérant que la toiture plate non accessible n'est pas végétalisée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce qu'au niveau de la dalle surbaissée du rez-de-chaussée – terrasse et murets, les profils des constructions mitoyennes sont dépassés ;

Considérant que la construction la moins profonde de droite est dépassée de plus de 3,00m (+ 0,93m) ; que celle de gauche est dépassée de 0,41m ; que ce dépassement est limité au niveau du sol du jardin ;

Considérant que le niveau fini de la dalle du sol du rez-de-chaussée est abaissé de 0,36m sur une profondeur de plus de 6,00m pour obtenir une hauteur libre intérieure de 2,50m pour l'extension créée ; qu'il y a lieu de s'assurer de ne pas impacter ou créer de dommages aux murs mitoyens existants ; que le mur mitoyen de droite est un mur de jardin ; que par ailleurs, la hauteur des murs mitoyens n'est pas rehaussée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la terrasse de toit au +01 (hauteur de garde-corps) dépasse le profil de la construction la moins élevée de plus de 3,00m sans observer un retrait latéral de 3,00m ;

Considérant que vu la configuration du bâti – parcelle jouxtant une parcelle d'angle, la terrasse telle que projetée ne se motive pas ; que s'agissant d'une unifamiliale, il serait plus pertinent de privilégier un accès direct au jardin pour les pièces de vie ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 janvier 2023**

- Suppression de tous les espaces de rangement ;
- Possibilité inexploitée de créer un accès direct au jardin pour les pièces de vie au +01 ;
- Espace jardin mel intégré, connecté qu'à une chambre ;
- Quid du local technique accessible par une chambre ?

Considérant que le projet propose une extension qui permet d'augmenter les surfaces habitables de la maison unifamiliale ; que toutefois, l'accès et la configuration des espaces extérieurs projetés ne sont pas adéquats ; que le jardin doit pouvoir rester accessible depuis les espaces de vie ;

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 baies des étages sont modifiées – 5 baies initiales adaptées en 3 ; que 2 trumeaux sur 4 sont supprimés de manière à élargir les baies et pouvoir placer des châssis à doubles vantaux (qui permettent de déménager) ; qu'hormis la porte d'entrée en bois, toutes les menuiseries extérieures seront remplacées en PVC ; que la teinte proposée de toutes les menuiseries est du noir ;

Considérant que les ferronneries de la porte d'entrée en bois sont maintenues ; que celles du 1<sup>er</sup> étage, au droit des baies adaptées, sont remplacées par un modèle contemporain, standardisé, sans aucune adéquation avec le garde-corps d'origine restant ; qu'il y a lieu d'y remédier en unifiant les ferronneries entre elles ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des 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 12 janvier 2023**

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

- Prévoir un accès au jardin depuis les pièces de vie ;
- N'envisager une terrasse de toit que si un accès extérieur au jardin est prévu et qu'un retrait latéral de minimum 3,00m est observé par rapport à la limite mitoyenne de droite ;
- En façade à rue, proposer des garde-corps unifiés ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 (pour la terrasse de jardin) est acceptée moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 janvier 2023**