

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 novembre 2023**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. CUMPS  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> HINSENKAMP

**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

**DOSSIER**

<b>PV08</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Etendre une cuisine en arrière-bâtiment au rez-de-jardin
Adresse	Rue Adolphe Prins, n°24
PRAS	Zone d'habitation

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 novembre 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 09 novembre 2023**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ 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 est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (en 1931) ;

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

Vu que le bien se situe Rue Adolphe Prins au n° 24, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n° 366 Z 5 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **étendre une cuisine en arrière-bâtiment au rez-de-jardin** ;

Vu que la demande a été introduite le 15/03/2023, que le dossier a été déclaré complet le 08/06/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/09/2023 au 28/09/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation au Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
  - dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
  - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage

Vu les archives communales à cette adresse :

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 novembre 2023**

- n°24059 (PU 18297) – Construire deux maisons – permis octroyé le 09/11/1931

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la fermeture des terrasses au rez-de-chaussée et au +1, pour le changement de porte et de châssis (matériau, cintrage, division) en façade avant ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'une maison unifamiliale ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Provision + Cave à charbon + Buanderie + Citerne + Accès jardin
- 00 Chambre + Salon + Cuisine + Cour + Jardin
- +01 Chambre + Salon + Cuisine + Terrasse + wc
- Combles Chambre + Grenier

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 2018/7599 + cadastre + archive) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité la fermeture des balcons au rez-de-chaussée et au +1
- Changer les châssis en pvc tout en respectant les divisions de la situation de droit
- Créer une annexe arrière en lieu et place de l'escalier reliant le sous-sol au jardin
- Aménager le grenier en chambre

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 Cave + Local compteur + Chaufferie
- 00 Living / Salle à manger / Cuisine + Wc + Terrasse + Jardin
- +01 Chambre + Dressing + Salle de bains avec wc + Buanderie
- Combles 2 Chambres

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la nouvelle construction sur le côté droit du mitoyen dépasse les profils des immeubles voisins ;

Considérant que le mur mitoyen entre le numéro 24 et 26 de la rue Adolphe Prins, est de 2,30m en situation de droit (PU 45927) ; qu'en situation existante de fait, le mur est de 3,00m et date s'en doute de la réalisation du permis d'urbanisme du voisin n°26 en 2009 ;

Considérant que l'augmentation du mur mitoyen en situation existante de fait – en ce qu'elles respectent le bâti existant – est acceptable ; que la réalisation de l'annexe s'aligne en profondeur avec l'extension arrière déjà présente et avec le mur mitoyen pour la hauteur ; que des lanterneaux sont installés sur la toiture plate afin d'amener plus de lumière dans les pièces de vie ; que cette extension, vu la configuration des lieux, impacte de façon limitée les parcelles voisines ; qu'elle ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que la chambre dans les combles ne présente pas la superficie minimale obligatoire ; en ce qu'une des chambre secondaire n'atteint pas les 9m<sup>2</sup> ; que dans les combles, la superficie à prendre en compte est celle qui correspond à une hauteur sous plafond de minimum 1,50m ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 novembre 2023**

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de certaines pièces ;

Considérant que la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles doit être de 2,30 mètres et porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher ; que la chambre ne peut être considérée comme une surface habitable ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées pour le changement de la porte de bois en PVC, pour les modification dans leurs formes, divisions et matériaux des châssis ; que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient pour le prochain remplacement des châssis, de retrouver le pristin état pour toutes les fenêtres de la façade (formes, divisions et matériaux), tel qu'il seront représentés sur les plans en situation projetée ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant qu'il a été fait application à *l'article 207§4 du CoBAT– Bien antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication* ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les 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 09 novembre 2023**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 novembre 2023**

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

- **Modifier la chambre pour un espace de rangement**
- **Pour le prochain remplacement, respecter le pristin état des fenêtres située en façade avant**
- **Proposer une couverture avec un Albedo élevé pour la nouvelle toiture**

**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 & 6 sont acceptées 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**

Bourgmestre	M. CUMPS	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> HINSENKAMP	

**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. MOENECLAEY	