

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 08 février 2024**

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> BOGAERTS

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV08</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Aménager un sous logement familial + piscine + garage
Adresse	Rue Docteur Huet n°93
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 08 février 2024**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

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

L'enquête publique a fait l'objet d'une réclamation avec demande à être entendu.

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUEES :**

L'architecte a été entendu.

Le réclamant a été entendu sur les sujets suivants :

- Une grande partie des travaux qui font l'objet de la présente demande de permis a déjà été réalisée en 2021-2022 ;
- Travaux de stabilité : abattage d'un mur porteur et d'une colonne > dégâts collatéraux constatés (fissures chez le voisin) ;  
Les travaux ont-ils faits l'objet d'un suivi professionnel ? Ont-ils été réalisés dans les règles de l'art ?
- Impacts sur l'insonorisation des murs en raison du type de matériaux utilisés et de la réalisation > davantage de bruits intérieurs propagés chez les voisins ;
- L'implantation du garage représentée sur plan ne correspond pas du tout à la réalité ;
- Les informations relatives au matériau mis en œuvre dans la construction du garage sont manquantes ;
- La piscine est à moins de 2,00m de la limite de la parcelle voisine ;  
Qu'en est-il des installations techniques ? Où sont-elles placées ? Sont-elles génératrices de bruit (pompe à chaleur) ? ;
- La pompe à chaleur existante engendre des nuisances sonores ;
- La terrasse qui a été construite à des dimensions bien plus grandes que celles qui figurent sur les plans du projet ;
- L'imperméabilisation de la parcelle est considérable (allée de garage, terrasse, piscine) ; le revêtement du sol n'est pas perméable comme le prétend les représentations du projet ;
- L'eau chlorée d'une piscine ne va-t-elle pas impacter le biotope de l'intérieur d'îlot ?
- Deux arbres du jardin ont déjà été abattus ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 08 février 2024**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ 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, 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 Docteur Huet au n° 93, maison 3 façades R+01+TV, implanté sur deux parcelles cadastrées 8<sup>ème</sup> Division – Section H – n° 65 d 2 & 65 e 2, répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **aménager un studio au sous-sol de la maison unifamiliale, de construire une piscine et un volume garage isolé** ;

Vu que la demande a été introduite le 09/06/2023, que le dossier a été déclaré complet le 27/10/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/01/2024 au 30/01/2024, qu'une opposition a été introduite ayant pour motifs principaux :

- La réalisation de travaux nécessitant l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme sans obtention de cette autorisation ;
- Problèmes de stabilité : suppression d'éléments porteurs causant des fissurations au bâtiment mitoyen ;
- Problèmes acoustiques : présence d'un groupe HVAC placé sur la façade arrière, augmentation du taux d'occupation, ajout d'une piscine nécessitant des installations techniques (bruyantes) ;
- Incohérences entre les réalisations sur place et les plans de la situation projetée du garage, manquement d'informations et représentations graphiques incomplètes et/ou erronées ;
- Imperméabilisation importante de la parcelle portant atteinte à la préservation des caractéristiques paysagères et horticoles ainsi qu'à la préservation du biotope ;
- Manque de respect quant aux distances par rapport aux différentes implantations (garage, piscine) ;

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 1.5.2° 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

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 08 février 2024**

- dérogation au Titre I du RRU article 7 – implantation d’une construction isolée
- application de l’article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d’Urbanisme
  - dérogation au Titre I, Chapitre III, article 5 – implantation/gabarit
  - dérogation au Titre I, Chapitre VII, Section 1, article 47 – piscines privées
  - dérogation au Titre I, Chapitre VII, Section 2, article 51 – aménagement
  - dérogation au Titre I, Chapitre VII, Section 2, article 52 – maintien d’une surface perméable en zone de retrait latéral
  - dérogation au Titre I, Chapitre VII, Section 3, article 56 – maintien d’une surface perméable en zone de cours et jardins
  - dérogation au Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – division d’immeubles existants

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°36081 (PU 28005) – Construire une villa– permis octroyé le 01/09/1953

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la création d’un logement supplémentaire au sous-sol, pour la construction d’un volume garage en zone de cour et jardin et l’imperméabilisation presque totale de la zone latérale (entre 2021 et 2022), pour la création d’annexe sur deux niveaux (présence d’une véranda en 1987 modifiée en 2004) ;

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 + Garage + Cave à vin + Chaufferie
- +00 Salon / Salle à manger + Cuisine + Wc + Terrasse + Accès jardin
- +01 2 Chambres + Salle de bain + Débarras
- Combles 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 2021/13062 + cadastre + archives) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité l’imperméabilisation de la zone latérale, le garage, les annexes arrière et la grille placée à l’alignement ;
- Augmenter le nombre de logements à 2 ;
- Créer une piscine de 22m<sup>2</sup> ;
- Réaménager l’ensemble du bien ;

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

- -01 Logement 01 – Studio + Buanderie + 2 Caves + sdd avec wc  
Garage indépendant de la maison principale  
Piscine
- 00/+01/combles Logement 02 – Triplex de 3 chambres  
Accès jardin via escalier extérieur (déplacé)

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 08 février 2024**

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 est impactée ; que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant que la demande ne fait plus état de la présence de la citerne d'eau de pluie ; qu'il convient de proposer une temporisation et une réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;

Considérant que l'imperméabilisation de la parcelle passe de 23% à 66% soit environ 185m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée en situation projetée ; que ces données sont calculées sur base d'informations reprises sur plan qui ne correspondent pas à ce qui a été réalisé ; que cette estimation est plus importante sachant que la terrasse est plus profonde (sur photo satellite) et que le garage est situé en fond de parcelle ;

Considérant que deux sujets à haute tige ont été abattus ; que le cadre IV de la demande n'a pas été complété ; que tout abattage est soumis à demande de permis préalable à celui-ci ;

Considérant qu'il y a lieu de transmettre un plan paysager détaillé, qui prenne en compte tous les aspects relatés dans le présent paragraphe ;

Considérant que l'unité extérieure placée en façade arrière génère des nuisances sonores ; qu'il y a lieu d'analyser le problème et de le solutionner ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'escalier extérieur, déplacé par rapport à la situation de droit, dépasse le profil voisin le plus profond de 1,68m et le profil le plus haut de 2,53m ;

Considérant que la création de l'annexe arrière sur deux étages est dans la profondeur et la hauteur autorisées ; qu'à contrario, l'escalier permettant d'accéder au jardin depuis le +01 est dérogatoire ; que par ailleurs, les augmentations volumétriques ne sont pas tolérées en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 7, implantation de constructions isolées*, en ce que les implantations de la piscine et du garage ne répondent pas à la réglementation ;

Considérant que le garage au sous-sol de la maison a été supprimé pour créer le studio ; qu'un garage de 18m<sup>2</sup>, indépendant de la maison, a été construit en zone de cours et jardins ; que le dessin sur plan ne correspond pas à l'implantation réelle du garage ; que la photo satellite de 2022 montre que le garage est situé à environ 0.50m par rapport aux limites mitoyennes de gauche (n°95) et du voisin en fond de parcelle (n°176 de l'avenue d'Iterbeek) ; que dans la note explicative, sa hauteur est de 2,30m contre 2,40m sur plan ; que ni son aménagement ni les matériaux utilisés ne sont renseignés ; qu'il y a lieu de supprimer ce volume ;

Considérant que la piscine projetée est située en fond de parcelle à une distance de 1,71m du voisin de droite (n°91) ; qu'elle ne respecte pas le retrait minimum ;

Considérant qu'il y a lieu de privilégier un aménagement paysager qualitatif de la parcelle, de développer un aménagement de jardin naturel soucieux de l'enrichissement de la biodiversité et de stimuler l'écosystème ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 08 février 2024**

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre III, article 5 – implantation/gabarit* ; en ce que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions garantissent l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines ; que le projet ne s'y conforme pas ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VII, Section 1, article 47 – piscines privées*, en ce que la piscine n'est pas implantée à 2 mètres minimum des limites mitoyennes ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul*, en ce que la zone doit être aménagée en jardinet et plantée en pleine terre ; elle ne peut être recouverte de matériaux imperméables que de manière limitée et pour permettre l'accès ;

Considérant qu'en situation de droit, l'accès au garage était constitué de deux bandes de roulage en gravier ; qu'en situation existante, la zone est entièrement imperméable ; que les indications sur plan (deux bandes de roulage perméables) sont erronées ;

Considérant que les grilles d'entrée ont été modifiées et ne sont pas dessinées dans les plans ; que la maison est jumelée avec le n°91 ; qu'il convient de reprendre les caractéristiques de celle-ci et de proposer une grille ajourée ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VII, Section 2, article 51 §1 – aménagement* ; les zones de recul et de retrait latéral jouxtant l'espace public participent à l'embellissement et à la végétalisation de l'espace public ; qu'elles sont destinées à l'aménagement de jardins d'agrément et ne peuvent comporter de constructions ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VII, Section 2, article 52 §1 – maintien d'une surface perméable des zones de recul et de retrait latéral* ; que ces zones ne peuvent être recouvertes de matériaux imperméables, sauf en ce qui concerne les chemins d'accès aux portes d'entrée et de garage ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que l'aménagement projeté dessiné sur plan ne correspond pas à ce qui a été réalisé ; que la superficie de la terrasse est en réalité plus grande ; que son revêtement n'est pas perméable (pierre bleue) ; que la superficie de zone plantée en pleine terre est réduite ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VII, Section 3, article 56 – maintien d'une surface perméable des zones de cours et jardins* ; en ce que les zones de cours et jardins d'une superficie supérieure à 60 m<sup>2</sup> comportent une surface perméable, en pleine terre, au moins égale aux deux tiers de leur superficie ;

Considérant que la zone de cours et jardin est de 211m<sup>2</sup> ; que la superficie imperméable ne peut dépasser 70,3m<sup>2</sup> ; que selon la représentation (erronée) sur plan, elle atteint 75,8m<sup>2</sup> ; que sur place, le pourcentage de revêtement imperméable est bien plus important (terrasse, garage)

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 08 février 2024**

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 qu'en situation de droit, le sous-sol a une hauteur sous plafond de 2,10m ; qu'en situation projetée, la coupe indique une hauteur sous plafond de 2,50m contre 2,06m en plan ; qu'en l'état, le sous-sol ne peut être considéré comme une surface habitable ; que le projet ne renseigne pas que la dalle du sous-sol sera surbaissée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher ;

Considérant que le balcon a été refermé au sous-sol et au rez-de-chaussée ; que le studio du sous-sol est mono-orienté ; qu'au rez-de-chaussée, les pièces de vie sont traversantes et également éclairées par les fenêtres situées en façade avant ;

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

- La salle de douche du logement au sous-sol n'est pas privatisée ;
- Le studio est mono-orienté ;
- Le rapport du SIAMU stipule qu'il est favorable à condition expresse que le bien reste une maison unifamiliale ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 1 à 2 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 2 logements distincts ; qu'il convient de préserver la maison unifamiliale ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation au RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants** ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant que, par ailleurs, la subdivision d'une maison unifamiliale en plusieurs unités de logements doit également répondre aux **Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires** – approuvées par le Collège des Bourgmestres et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- Une maison unifamiliale ayant une superficie habitable inférieure à 200m<sup>2</sup> ne peut être divisée ;
- Les normes d'habitabilité (Titre II du RRU) sont respectées pour toutes les entités de logement ;
- Les logements sont traversants (permettant un bon ensoleillement) ;
- Les circulations des différents logements sont privatives ;
- Le sous-sol sera prioritairement destiné à l'aménagement de caves privatives et à la création de locaux communs ;
- L'accès aux compteurs (eau/gaz/électricité) est aisé et desservi depuis les parties communes ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 08 février 2024**

- La suppression du garage, pour en changer l'affectation, n'est pas une solution envisageable ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2023.0932/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 22/11/2023 ; que l'avis favorable n'est plus valable à partir du moment où la maison n'est plus utilisée en tant que maison unifamiliale ;

Considérant que la maison n'a pas la capacité d'accueillir une unité indépendante supplémentaire et ne peut être divisée ; que l'aménagement d'un habitat kangourou pourrait être analysé ; qu'à la différence d'une division, il n'y aura pas de logement supplémentaire créé, l'habitation sera partagée pour permettre à un membre de la famille de disposer d'un logement attenant au logement familial ; que toutefois, les aménagements techniques et structurels doivent pouvoir le permettre ; que la construction de volumes supplémentaires – garage et escalier extérieur dans le jardin – est inenvisageable ;

Considérant qu'il y a lieu de fournir des informations qui ne diffèrent pas d'un document à l'autre, qui ne soient pas contradictoires, qui soient complètes et vérifiées ; qu'en raison des travaux structurels, réalisés hors demande de permis et ayant occasionnés des dommages, un rapport d'ingénieur pourra être demandé ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

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

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 08 février 2024**

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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