

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 avril 2024**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

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

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M. AIAD

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV05</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Transformer une maison mitoyenne
Adresse	Rue de Neerpede, n°208
PRAS	<b>Zone d'habitation</b>

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 avril 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 réaction

**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 18 avril 2024**

**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 de Neerpede au n° 108, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée 8<sup>ème</sup> Division, Section H – n° 583 D4 ;

Vu que la demande vise à **transformer une maison mitoyenne (une maison de rapport en unifamiliale)** ;

Vu que la demande a été introduite le 28/08/2023, que le dossier a été déclaré complet le 29/01/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/03/2024 au 11/04/2024, et qu'aucune réclamation 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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage
  - dérogation à l'article 9, chapitre IV du Titre I – matériaux et parements de façade
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 37079Bis (PU F30605) – construire un garage (provisoire) – permis refusé le 15/02/1955
- n° 40423 (PU F34227) – construire une maison – permis octroyé le 06/04/1961

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'extension au rez-de-chaussée en zone de cour et jardin, pour l'extension arrière latérale gauche au 1<sup>er</sup> étage et pour la fermeture des terrasses aux étages +01 et +02 ; pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 avril 2024**

Vu les renseignements urbanistiques (RU2022/14185), l'immeuble comprend des travaux de transformation qui ont été effectués de manière illicite – extension arrière au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 3 (RU2022/14185) ; les plans de la maison unifamiliale ne sont plus à jour en ce qui concerne les volumes construits (une partie du salon au +00 et la terrasse couverte au +01) et l'aspect architectural de la façade à rue (matériaux et divisions des menuiseries au +00) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'une maison sans cave habitable qui comporte 3 logements ;

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

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'une maison de rapport avec un garage et 3 unités de logements ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de transformer cette maison de rapport en une maison unifamiliale, de créer des extension en façade arrière ainsi qu'un patio au niveau du +00, d'installer des panneaux photovoltaïques et une terrasse en toiture, de modifier l'aspect architectural de la façade avant ; que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 Hall d'entrée, garage, cuisine, salle à manger, patio, salon et jardin
- +01 bureau, buanderie + wc, chambre, salle de bain et 2 dressings
- +02 2 chambres, dressing, bureau, salle de douche + wc
- TP terrasse en bois accessible

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 – les surfaces de pleine terre sont diminuées (+/-20m<sup>2</sup>) ;

Considérant que la demande envisage d'aménager le toit plat d'environ 80 m<sup>2</sup> en terrasse qui sera accessible depuis la cage d'escalier ; que l'utilisation d'une plate-forme de toit peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que sa position dominante et en surplomb impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ; qu'il convient de réduire la superficie de la terrasse en observant un retrait de 3 m depuis la façade avant et arrière, de rendre ces parties de toit inaccessible et de les végétaliser ;

Considérant que l'extension en zone de cour et jardin n'a nécessité aucune rehausse de mitoyens ; que l'aménagement de la cour en salon a permis d'accroître les superficies habitables du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ;

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

Considérant que l'extension arrière au +00 dépasse le profil mitoyen de gauche (n°206) de 0,37 m en profondeur et de 0,23 m en hauteur ; que vu le gabarits des constructions

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 avril 2024**

mitoyennes, la petite rehausse de 0,23 m a permis la pose d'un isolant et n'est préjudiciable pour les parcelles voisines que de manière limitée ; que par contre, il convient de limiter la profondeur de la construction au rez-de-chaussée à un maximum de 20 m ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée est réduite avec notamment la suppression d'environ 20 m<sup>2</sup> du jardin arrière ; que vu la profondeur du jardin, la zone de pleine terre plantée n'est impactée que de manière limitée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (aucune chambre à coucher n'atteigne une superficie de 14 m<sup>2</sup>) ; que la chambre située au premier étage fait 13,52 m<sup>2</sup> au lieu de 14 m<sup>2</sup> ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

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 (bureau du +02 à 2,48m au lieu de 2,50m) ;

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

- Toiture vert au +01 accessible depuis la chambre
- Superficie des bureaux par rapport à celle des chambres

Considérant que le projet démunie le nombre d'entités de logement de 3 à 1 ; que le logement proposé est plus qualitatif et moins dense ; qu'il convient toutefois d'aménager les chambres plus spacieuses au détriment de la surface allouée aux bureaux ;

Considérant que, de manière générale, la réorganisation des espaces intérieurs améliore la répartition spatiale, augmente les surfaces habitables disponibles et améliore l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;

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 l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, s'harmonisent 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 que toutes les menuiseries en façade avant seront modifiées sans respect du matériau et des divisions d'origine ; que les châssis seront en aluminium de teinte naturelle ; qu'un garde-corps en caillebotis galvanisé d'une hauteur d'1,25 m sera installé en toiture dans le prolongement de la façade ;

Considérant que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales ne sont pas respectées ; que l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respecté ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ; que le matériau projeté pour les châssis est qualitatif ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 avril 2024**

Considérant par ailleurs que le toit plat de l'annexe est végétalisé et inaccessible ; qu'un garde-corps est installé uniquement sur la partie gauche des châssis ; qu'il y a lieu d'installer le garde-corps sur toute la largeur de façade ;

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 18 avril 2024**

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

- Réduire la superficie de la terrasse en observant un retrait de 3 m depuis la façade avant et arrière, de rendre ces parties de toit inaccessible et de les végétaliser ;
- Limiter la profondeur de la construction au niveau du rez-de-chaussée à un maximum de 20 m ;
- Améliorer l'habitabilité du logement – en proposant au moins une chambre de 14 m<sup>2</sup> ;
- Proposer un garde-corps sur toute la largeur de façade arrière au niveau du 1<sup>er</sup> étage ;

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 6 et 12 et Titre II – article 4 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**

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

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M. AIAD	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	