

**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> HINSENKAMP

**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>PV09</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité une maison unifamiliale mitoyenne
Adresse	Rue Victor Rauter, n°118
PRAS	Zone d'habitation

**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 n'a fait l'objet d'aucune 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 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 implanté, à l'Atlas Archéologique, dans le périmètre délimitant la zone d'extension du site « Sint-Annaveld – Néolithique, période romaine et mérovingienne » ;

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 1928) ;

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

Vu que le bien se situe Rue Victor Rauter au n°118, maison mitoyenne R+01+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n° 596S5 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité une maison unifamiliale mitoyenne** ;

Vu que la demande a été introduite le 24/10/2023, que le dossier a été déclaré complet le 24/01/2024 ;

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 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 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 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 13 – maintien d'une surface perméable
  - dérogation au Titre I du RRU article 16 – collecte des eaux pluviales ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme

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

- dérogation au Titre I, Chapitre II, article 3 §9 - entretien et rénovation des corniches
- dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage
- dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 9 – Matériaux et parements de façade
- dérogation au Titre I, Chapitre IV, article 11 – volets
- dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 4 article 20 – boîtes aux lettres
- dérogation au Titre I, Chapitre VII, Section 3, article 56 – maintien d'une surface perméable

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°21055 (PU 16350) – Construire une maison – permis octroyé le 06/08/1928

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'ajout d'annexe successive au rez-de-chaussée jusqu'en 2016, pour l'élargissement de la terrasse au +1 et d'un auvent depuis au moins 1996, le changement des menuiseries et l'ajout d'un balcon 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 Cave à charbon + Cave
- 00 Chambre + Salle à manger + Cuisine + Terrasse + Wc
- +01 Chambre + Salle à manger + Cuisine + Cabinet de toilette + balcon + Wc

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 2023/16827 + cadastre) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Vu la mise en demeure (I 2020/3414), dressé en date du 26/10/2020, il a été constaté une extension en hauteur d'une annexe existante qui ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité les annexes du rez-de-chaussée
- Mettre en conformité l'extension de la terrasse et de l'auvent au +1
- Le changement des menuiseries en façade avant
- Le réaménagement intérieur des pièces

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

- -01 Local compteur + Cave
- 00 Salon + Salle à manger / Cuisine + Sdd avec Wc + Cour
- +01 2 Chambres + Sdd avec Wc + 2 balcons

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

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant que les murs de clôture sont rehaussés de 60cm par une structure en aluminium et plexiglass souple ; que la rehausse du mur mitoyen ne peut se concevoir qu'il y a lieu de supprimer la structure métallique ;

Considérant que la densité du bâti est augmentée et la parcelle étant imperméabilisée sur son entièreté ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ; qu'il y a lieu de réduire la construction au trois quart de la parcelle pour proposer un jardin de pleine terre en fond de parcelle ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales de la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ; qu'il y a lieu d'envisager l'installation d'une citerne d'eau de pluie ;

Considérant que l'ensemble des constructions sont composées de derbigum noir ; que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire, surchauffent puis réchauffent l'air et renforce le phénomène d'îlot de chaleur urbains. Les matériaux clairs dits « frais » permettent eux de ralentir la formation d'îlots de chaleur et de réduire l'inconfort thermique extérieur des usagers ;

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 4, article 61 – mur de clôture en zone de cours et jardin* ; en ce que les murs de clôture en zone de cours et jardins sont constituées préférentiellement de haie végétale qui à contrario peut être un mur de maçonnerie, de bois ou un grillage doublé d'une haie ;

Considérant que le mur de clôture est surmonté d'une structure en aluminium sur lequel repose un plexi glass souple ; que cette structure est inenvisageable ; qu'il y a lieu de la supprimer ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ; dépasse de plus de 3m le profil arrière voisin le moins profond de 3,30m ;

Considérant que l'extension latérale arrière est au-delà de la profondeur autorisée ; que cette construction est minime et que les mitoyens directs ne sont pas impactés ;

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 ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée est inexistante avec notamment la suppression du jardin ; que la cour étant réduite celle-ci ne peut être plantée ;

Considérant qu'en séance l'architecte indique que sous la cour dallée il y a encore une chappe de béton ; qu'il serait difficile de retrouver de la pleine terre ;

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

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable***, en ce que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface en pleine terre et plantée ; que la dérogation est acceptable ;

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*** ; en ce que les zones de cours et jardins d'une superficie inférieure à 20m<sup>2</sup>, doit représenter au moins la moitié de la superficie de la zone ; que la superficie réduite et située à l'ombre rendrait la cour insalubre à l'implantation de pleine terre ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre II, article 8, WC***, en ce que la pièce où se situe le WC n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et donne directement sur la salle à manger et la cuisine ; qu'il y a lieu de créer ce sas ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel***, en ce que toutes les pièces habitables du séjour et de la chambre 2 n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher ; qu'il y a lieu d'agrandir les baie afin d'améliorer les surface nette éclairante ;

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 des menuiseries ne respectant pas le matériaux, la couleur et les divisions, pour l'ajout de peinture ton gris sur les bandeau de pierre, pour l'ajout d'une boîte au lettre suspendue et la création d'un balcon au +1; 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 ;

Considérant que les baies ne sont pas impactées ; mais qu'il convient, toutefois, d'adapter la division en trois avec une imposte fixe en haut et que la porte d'entrée soit de teinte blanche ;

Considérant qu'il conviendra lors du prochain remplacement des menuiseries extérieures (porte et châssis) de se conformer strictement à la représentation qui en est faite ;

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 du cadre bâti ;

Considérant que l'***article 153§2 du CoBAT***, est d'application en ce qu'il y a ***dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre II, article 3 §9 - entretien et rénovation des corniches*** ; en ce que lors de travaux de transformation les corniches ouvragées d'origine sont maintenues, en ce compris leurs éléments de décor ; que pour des raisons techniques, la corniche d'origine ne peut être maintenue, elle est remplacée par des éléments restituant au mieux le modèle d'origine ; que l'utilisation de PVC est strictement interdite ;

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 9 – Matériaux et parements de façade***, Le bâtiment principal ainsi que les annexes sont réalisés avec des matériaux choisis et mis en

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

œuvre en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage ; que les bandes peintes de ton gris doivent retrouver leur couleur naturelle ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, Titre I, Chapitre IV, article 11 – volets* ; que le placement de caissons de volet, visibles depuis l'espace public, devra respecter l'esthétique de la façade et être le plus discret possible ; qu'il y a lieu de supprimer le caisson apparent situé au +1 ;

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 4, article 20 – boîtes aux lettres* ; que les boîtes aux lettres s'intègrent, par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées ; qu'il y a lieu de les intégrer à la porte d'entrée ;

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 18 avril 2024**

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

- Supprimer le mur de clôture composé d'une structure métallique et de plexiglass
- A défaut de toiture végétalisée sur les toitures plates placer un revêtement composé d'un albédo élevé ;
- Créer un sas entre la toilette et les pièces de vie ;
- Agrandir les baies situées en façade arrière ;
- Proposer une corniche en bois ton blanc ;
- Respecter la division en trois, l'imposte fixe pour les deux châssis principaux et proposer du bois blanc comme matériau ;
- Repeindre en blanc les différentes bandes de pierres situées en façade avant ;
- Supprimer l'aération de la salle de bain en façade avant ;
- Proposer une porte en bois blanc mouluré et intégrer la boîte aux lettres à la porte ;

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, 12 et 13 Titre II – article 10 (telle que limitée dans les conditions) ; au Règlement communal d'urbanisme Titre I Chapitre VII, section 3 article 56 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**

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

**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	