

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 2024**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. BREYNE  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEWACHTER

**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>PV03</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par le copropriétaire
Objet de la demande	<b>Rénover et transformer un immeuble de rapport</b>
Adresse	Rue du Serment, 83
PRAS	Zone d'habitation

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 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 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 4 juillet 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 du Serment au n° 83, immeuble mitoyen R+03+TV, implanté sur une parcelle de 185m<sup>2</sup>, cadastrée 1<sup>ère</sup> Division – Section A – n° 503 y 3 ;

Vu que la demande vise à **rénover et transformer un immeuble de rapport** ;

Vu que la demande a été introduite le 17/11/2023, que le dossier a été déclaré complet le 26/04/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/06/2024 au 29/06/2024, 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 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
  - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne et lucarne de toiture
- 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 du RCU – intégration de la façade dans son voisinage
  - dérogation à l'article 38, chapitre VI du Titre I du RCU – collecte et gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 23059 (PU 29898) – construire une maison – permis octroyé le 19/04/1938

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le placement d'une véranda, la fermeture des terrasses couvertes avec wc, la suppression de la citerne d'eau pluviale, le remplacement des menuiseries extérieures en façade à rue ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 2024**

Considérant que la demande en situation de droit se compose de 4 logements de 1 chambre, d'un grenier sous combles, d'une cour dallée avec jardin surélevé (6 marches), de caves à charbon (3) et de 2 locaux communs ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de construire une extension au rez-de-chaussée, de créer un duplex +03/combles en aménageant le grenier et en construisant 2 lucarnes, de créer une terrasse arrière de toit au +04, de réorganiser les logements existants aux +01 et +02 ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 sous-sol non aménagé – pièces de rangement non attribuées
- +00 appartement 01 de 1 chambre  
chambre à rue, pièce non définie, sdd avec wc, cuisine, sàm, salon, nouvel escalier extérieur, jardin
- +01 appartement 02 de 1 chambre  
cuisine ouverte sur sàm, salon, chambre arrière, sdd avec wc, dressing
- +02 appartement 03 de 1 chambre  
idem +01
- +03/combles appartement 04 de 2 chambres aménagé en duplex  
niv. inf. : chambres avec dressing, sdd avec wc, bureau  
niv. sup. : cuisine ouverte sur sàm/salon, wc, terrasse de toit

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 changement de destination du toit plat occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ;

Considérant que dû à la construction de l'extension, la zone de terrasse (de 17m<sup>2</sup>) est supprimée sans être remplacée, l'escalier extérieur est repositionné, une zone de jardin (+/- 3,50m<sup>2</sup>) est supprimée pour créer un palier extérieur ;

Considérant que l'utilisation de la plate-forme de toit, située au +04, impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que sa position dominante et en surplomb ne préserve pas l'intimité du voisinage ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa faible selon la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ; qu'il y a lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant que la citerne d'eau de pluie d'origine a été supprimée ; qu'aucune mesure de temporisation et de réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques n'est proposée ; que les représentations ne renseignent pas le raccord des descentes d'eau en façade arrière ; qu'il y a lieu de les préciser ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 38, chapitre VI du Titre I, collecte et gestion des eaux pluviales et de ruissellement* ; qu'il est interdit de supprimer une citerne existante, sauf en cas de remplacement par un nouveau dispositif de dispersion ou de

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 2024**

temporisation ; qu'il convient de proposer une alternative et de ne pas raccorder la descente d'eau pluviale de la façade arrière directement à l'égout ; que le système de stockage des eaux pluviales (citerne) peut être aussi bien enterré qu'aérien ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'extension dépasse de plus de 3,00m les profils des deux immeubles mitoyens ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, le profil voisin situé à gauche est dépassé de 4,79m et celui de droite de 3,35m ; que l'extension présente une hauteur de 3,00m ; que la profondeur projetée ne se justifie pas en ce qu'elle occasionne des manquements et des dérogations qui impactent l'habitabilité du logement ; qu'il convient de supprimer l'extension (de 3,25m) située au-delà de la profondeur du bâti de droite, de privilégier une habitabilité qualitative notamment en maintenant un contact direct avec le jardin et une zone de terrasse ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la terrasse de toit au +04, considérée comme un volume d'occupation potentielle, dépasse de plus de 3,00m la profondeur et la hauteur des deux immeubles mitoyens sans observer un retrait latéral de minimum 3,00m ;

Considérant que l'ampleur de ces dérogations (plus de 11,00m en hauteur) et la position en surplomb sur l'intérieur d'îlot ne sont pas autorisables ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que les extensions en toiture de type lucarne dépassent les versants de toiture des deux profils voisins ; que l'immeuble est plus élevé d'un niveau que le bâti voisin immédiat ;

Considérant que la lucarne à front de rue n'observe pas un retrait par rapport au plan de la façade ; que telle que projetée, elle ne s'intègre pas à la composition de la façade et ne se superpose pas à l'oriel des étages inférieurs ;

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 (séjour des +00, +01 et +02) ;

Considérant qu'en façade à rue, il s'agit de privilégier le maintien de la composition d'ensemble et l'uniformité des baies datant de la construction ; qu'en façade arrière, les dimensions des baies ou la configuration des lieux peuvent être adaptées ;

Considérant que la demande contrevient à l'*article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- Manquement de l'aménagement du sous-sol ; aucun espace commun proposé malgré la présence de 4 unités de logement et un taux d'occupation augmenté ;
- Peu d'optimisation spatiale du logement au +00 malgré l'extension envisagée – une des pièces centrales au +00 n'est pas attribuée, la porte palière et le sas d'entrée gagneraient à être déplacés (face à la porte d'entrée à rue) de manière à maintenir la pièce de la chambre intacte, le local technique est à intégrer dans l'appartement ;
- Au +00, le contact avec l'espace extérieur n'est pas privilégié – pièces de vie situées 1,00m plus bas que le niveau du jardin, suppression de la zone de terrasse existante ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 2024**

- Peu d'optimisation spatiale des logements aux +01 et +02 – la porte palière et le sas d'entrée gagneraient à être déplacés (comme au +00), le local technique est à intégrer dans l'appartement, le dressing gagnerait à être accessible directement depuis la chambre (pour pouvoir déplacer la sdd) ;
- Aux +03/+04, le choix de proposer les chambres au niveau inférieur du duplex ne garantit pas un agencement optimal (2 dressings, petit bureau, couloir, pièce découpée) et nécessite des rehausses en toiture pour permettre l'aménagement des pièces de vie sous combles ; l'espace extérieur proposé n'est pas conforme ;
- Le grand logement en duplex dispose du même sanitaire restreint que celui des petites unités à une chambre ;

Considérant que le projet tout en maintenant le nombre d'unités de logement, propose des augmentations volumétriques conséquentes au +00 et en toiture ; que, de manière générale, la réorganisation des espaces intérieurs n'améliore pas la répartition spatiale et mène à une densification des parties habitées de l'immeuble ; que la profondeur du bâti au +00 est importante et augmentée de 3,35m sans améliorer de manière substantielle l'habitabilité du logement ; que l'aménagement du +03 et la configuration du duplex ne sont pas pertinents ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer la nouvelle extension projetée au +00 de manière à maintenir une zone de terrasse et une meilleure connexion avec le jardin ; de déplacer la porte palière et d'inclure le local technique dans chaque logement ; de connecter le dressing à la chambre dans l'appartement des +01 et +02 ; qu'au niveau du duplex, il convient de proposer au +03 les espaces de vie et la jouissance d'un espace extérieur, de supprimer la terrasse de toiture, de réduire l'impact de la lucarne à rue et de l'intégrer à la composition d'ensemble de la façade ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun ; que, toutefois, le projet ne saisit pas l'occasion lors de la rénovation de ces 4 unités de logement pour proposer une alternative adéquate de mobilité douce en prévoyant un local vélos ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public sont apportées ;

Considérant que la demande déroge 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, 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 que toutes les menuiseries extérieures en façade à rue ont été remplacées (avant 2009) par des porte et châssis en aluminium sans respect des divisions ; que lors du prochain remplacement des menuiseries extérieures, il serait pertinent d'harmoniser la façade en s'inspirant des divisions d'origine ;

Considérant qu'il convient d'adapter la lucarne à rue qui, telle que projetée, ne s'intègre pas au langage architectural de la façade, en ne respectant pas l'alignement de l'oriel des étages

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 2024**

inférieurs, en n'observant pas un retrait par rapport au plan de la façade pour être moins visible ;

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 que le projet modificatif devra se conformer strictement aux prescriptions qui seront émises dans le rapport du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ;

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 4 juillet 2024**

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

- Aménager le sous-sol en attribuant les différentes pièces et en proposant un local vélo ;
- Au +00, supprimer l'extension (de 3,25m) située au-delà de la profondeur du bâti de droite, maintenir un contact direct avec le jardin et une zone de terrasse, améliorer l'habitabilité (déplacer la porte palière, inclure le local technique dans le logement) ;
- Aux +01 et +02, améliorer l'habitabilité en se référant aux remarques susmentionnées à l'article 19 ;
- Au niveau du duplex, supprimer la terrasse de toiture ; au +03, déplacer les espaces de vie et y prévoir la jouissance d'un espace extérieur (intégré dans la profondeur du bâti) ;
- En façade à rue, proposer une lucarne qui s'intègre au langage architectural de la façade (alignement par rapport à la travée de l'oriel aux étages inférieurs) et qui observe un retrait par rapport au plan de la façade ;
- Proposer une alternative de temporisation et de réutilisation des eaux pluviales en évitant de raccorder la descente en façade arrière directement à l'égout ;

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 (pour les lucarnes) et Titre II – article 10, 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. BREYNE	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 2024**

**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	