

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 13 mars 2025**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DELCOURT

**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

**DOSSIER**

<b>PV05</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	<b>mettre en conformité la modification du nombre de logements, l'extension arrière et la fermeture partielle de cour au rez-de-chaussée et créer une lucarne sur le versant arrière de toiture</b>
Adresse	Rue de la Cordialité, 27
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	/

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 13 mars 2025**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

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

L'enquête publique n'a fait l'objet d'une lettre de remarque sans 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 13 mars 2025**

**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, 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 de la Cordialité au n° 27, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur 1 parcelle cadastrée Division 4 Section B – n° 14Y10 répertorié comme maison sans cave habitable ; qu'à l'arrière de celle-ci se situe une seconde construction de gabarit R+TP donnant sur la rue du bien-être, implantée sur la parcelle Division 4 Section B – n° 14F6 et répertoriée comme étant un garage ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité la modification du nombre de logements, l'extension arrière et la fermeture partielle de cour au rez-de-chaussée et créer une lucarne sur le versant arrière de toiture ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 20/02/2025 au 06/03/2025, et qu'une réclamation a été introduite demandant qu'aucun travaux n'impacte le bien sis rue du Bien-être n°12 ;

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 l'article 126§11 du CoBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé CP.2024.0811/1 daté du 07/11/2024 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 20201 (PU F15986 ) – construire une maison– permis octroyé le 02/09/1927 ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'extension en zone de cour et jardins, la fermeture de la terrasse au R+1, l'aménagement de logements supplémentaires et la modification des menuiseries en façade à rue ;

Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent pas sur la situation légale du bien ;

Vu qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 caves
- +00 salon, sàm, cuisine/laverie, WC extérieur, terrasse
- +01 4 chambres, WC en terrasse
- Combles *non-renseignés*
- Bât. arrière garage

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 13 mars 2025**

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2023/16702), l'immeuble comprend une maison unifamiliale ;

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 ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne les volumes et le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité la fermeture de terrasse et l'extension arrière droite au rez-de-chaussée
- Réouvrir la terrasse du 1<sup>er</sup> étage
- Construire une lucarne sur le versant de toiture arrière
- Aménager un appartement 1 chambre au rez-de-chaussée et 1 duplex 2 chambres aux étages
- Aménager un local vélo à côté du garage

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

- -01 3 caves
- +00 logement 01 : 1 chambre, séjour/cuisine, SDD avec WC
- +01 logement 02 : séjour, sàm, cuisine, terrasse
- +02 logement 02 : 2 chambres, SDD avec WC ;
- Bât. arrière 1 emplacement couvert pour voiture, local vélos

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot** est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est augmentée ; que la parcelle initialement totalement imperméabilisée retrouve des zones perméables ; que les surfaces de pleine terre restent inexistantes ;

Considérant que les parcelles sont situées en zone d'aléa d'inondation faible ; que le projet prévoit le placement de dalles ajourées en zone de cour ainsi que la végétalisation de la toiture du garage ; que ces aménagements participent à la désimperméabilisations de la parcelle et participent à limiter le rejet des eaux pluviales vers les égouts ;

Considérant cependant 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 ; qu'aucune surface de pleine terre n'est aménagée ; qu'une perméabilité du revêtement de la cour suffisante n'est pas assurée ; qu'il convient d'y remédier en remplaçant le revêtement de la cour par une zone plantée ; qu'une végétalisation de la zone de cour participe à l'amélioration des qualités en intérieur d'îlot (prescription 0.6 du PRAS) et offre un espace extérieur plus esthétique et qualitatif au logement du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne** en ce que l'extension latérale arrière dépasse le profil de construction de droite de 3.85m ; que cette extension de moins de 4m<sup>2</sup> est située dans un recoin de la parcelle et permet

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 13 mars 2025**

l'aménagement d'une salle d'eau pour le logement du rez-de-chaussée ; qu'elle n'a nécessité aucune rehausse de mitoyen et ne préjudicie au voisinage que de manière très limitée ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8 - WC**, en ce qu'il n'y a pas de sas séparant le WC du séjour/cuisine au rez-de-chaussée ; qu'il convient de revoir la configuration du rez-de-chaussée en vue de supprimer cette dérogation ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 9 - cuisine**, en ce que les points de cuisson et les arrivées d'eau ne sont pas dessinés dans les cuisines des 2 logements ; qu'il y convient de renseigner les éléments techniques des cuisines sur les plans de réalisation ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel**, en ce que les surfaces nettes éclairantes du séjour au rez-de-chaussée sont de 5 m<sup>2</sup> au lieu de 6 m<sup>2</sup> ; qu'il convient ici également de proposer un autre aménagement du rez-de-chaussée arrière qui supprime cette dérogation ;

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

- Le local compteurs n'est pas représenté et doit être accessible à tous en tout temps,
- Les caves en sous-sol ne sont pas attribuées,
- Les salles de douches avec WC sont de dimensions réduites ;

Considérant que 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 Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; qu'en principe une maison présentant une superficie habitable inférieure à 200m<sup>2</sup> ne peut être divisée et qu'il y a lieu de proposer au 1 grand logement de minimum 3 chambres ; que le projet ne répond pas aux 2 conditions ci-avant ;

Considérant cependant que la demande répond aux autres recommandations en ce que le projet propose 2 unités de logements traversants disposant d'un espace extérieur privatif ; que les circulations de chaque logement sont privatives ; que les typologies des logements proposées sont diversifiées ; que seul 1 logement présente une superficie inférieure à 60m<sup>2</sup> ; que les caractéristiques structurelles d'origine sont conservées ; que le sous-sol est destiné à l'aménagement de caves privatives ; que le SIAMU a émis un rapport favorable sur le projet ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 1 en situation de droit à 2 en situation projetée ; qu'en situation de fait, l'immeuble comporte 3 unités de logements ; que la création et/ou la mise en conformité de volumes fermés doit permettre d'améliorer l'habitabilité des logements existants ; qu'il y a lieu d'être conforme aux normes d'habitabilité du RRU et de tendre au respect des recommandations communales relatives à la subdivision de logements ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des châssis existants en aluminium par des menuiseries en bois peint ; que les baies, divisions et impostes d'origine sont respectées ; que la composition de façade n'est pas affectée ; que l'aspect projeté de la façade est conforme à la situation de droit et s'intègre au cadre bâti environnant ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 13 mars 2025**

Considérant cependant qu'il convient de compléter et préciser sur plan les matériaux et coloris des différents éléments de façade ; que les matériaux et couleurs de parements et menuiseries doivent être précisés ; que, conformément au règlement communal d'urbanisme, la corniche ne peut être qu'en bois ; que les boîtes aux lettres doivent être dessinées et que celles-ci doivent être intégrées à la façade ;

Considérant que si la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2024.0811/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 07/11/2024 ;

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 13 mars 2025**

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

- Restituer des zones de pleine terre et végétaliser la zone de cour
- Renseigner les éléments techniques des cuisines (points de cuisson, arrivées d'eau etc.), attribuer les caves en sous-sols et localiser le local compteurs
- Revoir la configuration du logement du rez-de-chaussée en vue de supprimer les dérogations au Titre II du RRU (WC et éclairage du séjour)
- Compléter et préciser sur plan les matériaux et coloris des différents éléments de façade (parement, menuiseries, corniche, boîtes aux lettres etc.)

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

En application de l'article 191 du CoBAT, les documents modificatifs répondant aux conditions émises devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Echevine	M <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DELCOURT	

**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. MOENECLAËY	