COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} DE CORT
Urbanisme M^{me} DELCOURT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	mettre en conformité les terrasses arrières, les menuiseries avant et l'aménagement des combles d'une maison unifamiliale
Adresse	Rue de la Vigne 14
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2025

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet d'une 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 15 mai 2025

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 le bien se situe Rue de la Vigne au n°14, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n°350D et 349F4 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité les terrasses arrières, les menuiseries avant et l'aménagement des combles d'une maison unifamiliale ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 24/04/2025 au 08/05/2025, et qu'une réaction n'a été introduite, demandant à assister à la séance ;

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
 - dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 44471 (PU 37041) – construire une maison – permis octroyé le 05/11/1973 mais non-exécuté
- n° 47361 (PU 41218) – construire une maison d'habitation – permis octroyé le 05/10/1993
- n° 49473C (PU 45713) – construire une véranda – permis refusé le 08/04/2008, refus confirmé en recours au gouvernement le 25/01/2010
- n° / (PU 2013/8/AA) – abattre 1 Pinus Nigra – permis octroyé le 24/12/2013

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement des combles, les construction de terrasses à l'arrière et la modification des menuiseries extérieures à rue ;

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

- +00 hall, WC, garage, buanderie, chaufferie, terrasse
- +01 séjour, cuisine, escalier extérieure vers jardin
- +02 3 chambres, 1 SDB avec WC
- Combles grenier (accès via trappe)

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2025

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/18637), l'immeuble comprend une maison unifamiliale avec garage

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 la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité la construction d'une terrasse au 1^{er} étage avec accès vers le jardin
- Mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse extérieure arrière au niveau du rez-de-chaussée
- Mettre en conformité le remplacement des châssis à rue
- Mettre en conformité l'aménagement des combles en bureau et la construction d'un escalier d'accès

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

- +00 hall, WC, garage, buanderie, chaufferie, terrasse
- +01 séjour, cuisine, terrasse avec escalier extérieure vers jardin
- +02 3 chambres, 1 SDB avec WC
- Combles bureau (accès via escalier)

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 maintenue mais que les surfaces de pleine terre sont diminuées ; que la terrasse agrandie au 1^{er} étage peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que cette occupation impacte le fond sonore de l'intérieur d'îlot ; que sa position dominante et en surplomb impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ;

Considérant de surcroît que ladite terrasse n'est pas conforme au code civil en matière de vue et nécessite une rehausse des murs mitoyens ; que ces rehausses dérogent au **RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne** en ce qu'elles dépassent les profils des immeubles voisins ; qu'en situation de droit, seul un escalier permettant l'accès au jardin depuis les pièces de vie est autorisé et conforme au code civil ; que l'agrandissement pur et simple de cette terrasse entre 2004 et 2009 ne se motive pas ; que la configuration proposée impacte l'intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ; qu'elle n'est pas acceptable ; qu'il convient dès lors de supprimer la terrasse existante au 1^{er} étage et de revenir à un simple escalier conforme à la situation de droit et au code civil ;

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 ; qu'une terrasse en bois a été aménagée entre 2016 et 2017 dans la zone de cour et jardin de 80m² ; que le permis de 2013 autorisant l'abattage d'un arbre avait pour condition le replantage obligatoire d'arbres fruitiers basse tige ; que ni le reportage photographique ni les plans de réalisation ne permettent de vérifier le respect de cette

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2025

condition ; qu'il convient de proposer et dessiner un aménagement de la zone de cour et jardin conforme aux conditions précédemment prescrites ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 56 – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins* ; en ce que les zones de cours et jardins d'une superficie supérieure à 60m² doivent comporter une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins égale à 2/3 de leur superficie ; que les plans des abords sont lacunaires ; qu'il convient de proposer et dessiner un aménagement de la zone de cour et jardin conforme au RCU ;

Considérant également que les superficies imperméables reprises dans l'annexe I doivent être corrigées ; que la citerne d'eaux pluviales dessinées sur plan doit également être reprise à l'annexe I ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4 - hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur maximale du bureau aménagé dans les combles est de 2.06m ; que la pièce présente une surface de plus de 20m² et est équipée d'espaces de rangement ; que son éclairage est conforme au RRU ; qu'une occupation du local comme bureau assis peut être envisagée ; que cette pièce ne doit en aucun cas être aménagée en chambre ou autre local habitable ; qu'à cette condition la dérogation est acceptable ;

Considérant que la *prescription particulière 1.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que les menuiseries à rue en bois brun d'origine ont été remplacées par de l'aluminium gris en 2022 ; que les baies et divisions d'origine sont respectées ; que les matériaux et coloris sont sobres et uniformes ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ; que ces modifications permettent d'améliorer la performance énergétique du bâtiment et augmente le confort des habitants de la maison unifamiliale ;

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 15 mai 2025

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

- Supprimer la terrasse arrière du 1^{er} étage et revenir à un simple escalier d'accès au jardin de 90 cm de largeur conforme à la situation de droit et au code civil
- Proposer un aménagement de la zone de cour et jardin conforme au RCU et comportant des plantations d'arbres fruitiers basse tige
- Modifier le cadre VI de l'Annexe I en corrigeant les surfaces imperméables et ajoutant la citerne d'eaux pluviales

En application de l'article 126§7 du CoBAT, la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – article 4 (hauteur sous plafond) est acceptée 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 ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	