

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
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

PV10	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Étendre l'appartement et transformer l'espace jardin au rez-de-chaussée d'un immeuble de logements
Adresse	Rue de la Procession 59
PRAS	Zone d'habitation
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 n'a fait l'objet d'aucune observation ni 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 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 Procession au n° 59, immeuble mitoyen R+03+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n°668F2 et est répertorié en tant qu'immeuble à appartements comportant 7 logements ;

Vu que la demande vise à étendre l'appartement et transformer l'espace jardin au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 24/04/2025 au 08/05/2025, 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 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 RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au RRU, Titre I, article 12 – aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral
 - dérogation au RRU, Titre I, article 13 – maintien d'une surface perméable

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°38803 (PU F32453) – construire un immeuble – permis octroyé le 24/06/1958

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'un volume supplémentaire à l'arrière droit du rez-de-chaussée avant 2009 et le placement d'un auvent le long du mitoyen droit entre 2019 et 2020 ;

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

- -01 *locaux communs – hors demande*
- +00 hall commun, cage d'escalier, accès carrossables vers parking arrière
Logement : entrée, séjour, 2 chambres, SDB, WC, rangement, cuisine, cour
- +01 *2 logements – hors demande*
- +02 *2 logements – hors demande*
- +03 *2 logements – hors demande*

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/015691), l'immeuble comprend 7 unités de logement ;

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

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 7 ; que la demande ne modifie pas le nombre de logements et porte uniquement sur le logement du rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Démolir et reconstruire le volume arrière en vue d'y aménager une nouvelle cuisine
- Aménager une 3^{ème} chambre dans l'espace initialement dédié à la cuisine
- Aménager une terrasse de 13,5 m² dans la zone de cour et jardin et placer une citerne d'eaux pluviales sous cette terrasse
- Créer une circulation extérieure d'accès à la terrasse depuis les espaces communs (parkings à l'air libre)

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

- +00 hall commun, cage d'escalier, accès carrossables vers parking arrière
Logement : entrée, séjour, 2 chambres, SDB, WC, rangement, 3^{ème} chambre, cuisine/sàm, terrasse (klinkers)

Considérant que la *prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'ilot* est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée ; que les surfaces de pleine terre sont diminuées ; que les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'ilot sont impactées ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne* en ce que l'annexe arrière dépasse le profil mitoyen de droite le moins profond de 3,65 m ; que toutefois l'annexe ne dépasse la profondeur de la construction voisine de gauche ; que cette annexe permet l'aménagement d'un séjour/cuisine d'une superficie confortable et suffisamment éclairé ; que la construction ne nécessite pas la rehausse de mitoyen et n'impacte pas le voisinage en terme d'ensoleillement ou d'intimité ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12 - aménagement des zones de cours et jardins et article 13 - maintien d'une surface perméable*, en ce que l'aménagement projeté de la zone de cour et jardin ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que les zones de pleine terre sont diminuées par la construction de l'annexe et l'aménagement de la terrasse ; que la parcelle n'est pas reprise en zone d'aléa d'inondation ; que l'augmentation des surfaces imperméables est compensée par l'utilisation de klinkers et de pavés drainants en zone de cours et jardins ; que le projet prévoit également une citerne de récolte des eaux pluviales ;

Considérant qu'en séance, le demandeur a déclaré que l'arbre existant pose des problèmes de fissure et stabilité pour les boxes de garage ; qu'il convient dès lors d'ajouter l'abattage de l'arbre à l'objet de la demande et de proposer le replantage d'un arbre d'espèce indigène à des distance adéquate du mitoyen ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, en ce que l'appartement 3 chambres ne dispose que d'une petite salle de bain ; que la chambre arrière est éloignée de cette même salle de bain et nécessite un passage par l'entrée et les pièces de vie pour y accéder ;

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

Considérant également que le projet prévoit un accès au jardin directement depuis l'espace commun des boxes de garage ; que ce second accès est existant et maintenu et permet un accès raccourci vers les boxes de garage ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que les menuiseries en bois d'origine ont été remplacées par du PVC blanc ; que toutefois les baies et divisions d'origine sont respectées ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ; que l'immeuble ne se situe pas dans un périmètre d'intérêt esthétique ou patrimonial ; que la façade projetée s'intègre au cadre bâti environnant ;

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 :

- Ajouter l'abattage d'arbre à l'objet de la demande et proposer le replantage d'un arbre d'espèce indigène ;

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4, 12 et 13 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 ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
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. MOENECLAËY	