COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 juin 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente Mme CARLIER
Secrétaire Mme VERSTRAETEN
Urbanisme Mme DELCOURT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

Mme BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par la propriétaire
Objet de la demande	construire une annexe au 1er étage, aménager une chambre sous combles et mettre en conformité la création d'une lucarne, la fermeture de cour et la modification de façade d'une maison unifamiliale
Adresse	Rue Fridtjof Nansen 16
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 juin 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 :

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 juin 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 Fridtjof Nansen au n°16, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 632K3 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à construire une annexe au 1er étage, aménager une chambre sous combles et mettre en conformité la création d'une lucarne, la fermeture de cour et la modification de façade d'une maison unifamiliale ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 15/05/2025 au 29/05/2025, 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 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 24368 (PU F18531) – Construire une maison – permis octroyé le 04/03/1932

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :

- une lucarne a été construite sur le versant à rue de la toiture (avant 1996)
- la cour arrière a été fermée et construite (avant 1996)
- un abris de jardin d'environ 6 m² a été construit en fond de parcelle (avant 1996)
- les menuiseries d'origine ont été remplacées avec maintien des matériaux et coloris mais légère modification des divisions au rez-de-chaussée (avant 2010)
- la corniche a été recouverte d'un bardage en bois noir (avant 2010)

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

- -01 citerne d'eaux pluviales de 1500 litres
- +00 vestibule, salon, sàm, WC, cour, réduit, cave à charbon
- +01 2 chambres
- Combles grenier

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 juin 2025

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/16008), 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 la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- mettre en conformité la fermeture de la cour au rez-de-chaussée
- construire une annexe arrière au 1er étage
- mettre en conformité la création de la lucarne
- réaménager le rez-de-chaussée
- aménager une salle de bain au 1er étage
- aménager une chambre sous combles

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

- +00 vestibule, salon, sàm, WC, cuisine, SDB, terrasse
- +01 2 chambres, SDD
- combles 1 chambre

Considérant que les extensions volumétriques existantes (lucarne, fermeture de cour) peuvent faire l'objet d'une régularisation simplifiée telle que définie à l'***article 330 §3 du CoBAT*** ; que ces travaux ont été réalisés de manière infractionnelle avant le 1er janvier 2000 et de manière conforme à la règlementation en vigueur au moment de leur exécution ; que leur régularisation est donc automatique ;

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 est située en zone d'aléa d'inondation faible ; que la demande ne fait état d'aucune mesure de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 6 - hauteur d'une construction mitoyenne*** en ce que la hauteur de l'annexe du 1er étage dépasse la hauteur de la construction voisine la plus élevée de quelques dizaines de centimètres ; que toutefois la configuration projetée ne préjudicie pas la luminosité ni l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; que cette extension volumétrique permet d'augmenter les surfaces plancher disponibles tout en garantissant une hauteur sous-plafond conforme ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que la demande déroge au ***RCU, Titre I, article 38 – Collecte eaux pluviales et de ruissellement*** ; que les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables sont récoltées et sont de préférence gérées sur la parcelle ; que les archives mentionnent une citerne de récolte de 1.500 litres ; que celle-ci n'est actuellement plus utilisée mais qu'une chambre visite est toujours accessible ; que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation ; qu'il convient dès lors de vérifier les possibilités de restaurer la citerne existante et, le cas échéant, prévoir des modalités de réemploi des eaux pluviales récoltées ;

Considérant également que le revêtement de la toiture plate créée n'est pas renseigné ; qu'afin de lutter contre les effets d'ilot s de chaleur urbain, il y a lieu de prévoir une voiture végétalisée ou, à défaut, un revêtement de couleur claire (à albédo élevé) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 juin 2025

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre II, article 10 - éclairement naturel***, en ce que les surfaces nettes éclairantes de la chambre sous combles sont insuffisantes (1.77m² de vitrage pour 26.9m² de plancher) ; qu'il convient de proposer des surfaces éclairantes conformes au RRU en ajoutant des fenêtres de toit en suffisance ;

Considérant que la demande ne répond pas au ***RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux***, en ce que la configuration des sanitaires n'est pas optimale ; que le bien ne dispose pas d'espace de rangement ; que toutefois, s'agissant d'une maison unifamiliale, ces aménagements sont acceptables ;

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 d'origine ont été remplacées par du PVC de couleur brune ; que les baies sont conservées ; que les divisions sont maintenues sauf au rez-de-chaussée où elles sont légèrement modifiées ; que l'aspect de la porte a été banalisé ; que toutefois la composition d'ensemble n'est pas affectée ; que le bien ne se situe pas dans un périmètre d'intérêt esthétique ou patrimonial ; que les modifications sont donc acceptables ;

Considérant que la demande déroge au ***RCU, Titre I, article 3 §9 - entretien et rénovation des corniches*** ; en ce que la corniche en bois d'origine a été couverte par du PVC de couleur sombre depuis 2009 ; que le RCU en vigueur depuis 2019 interdit l'utilisation de PVC pour les corniches ; qu'il y a lieu d'investiguer si la corniche travaillée en bois d'origine est toujours présente et, le cas échéant, supprimer la couverture en PVC existante et restaurer la corniche d'origine ;

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, 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 05 juin 2025

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

- **Restaurer la citerne de récolte des eaux pluviales existante (avec réemploi domestique)**
- **Végétaliser la toiture plate créée ou, à défaut, prévoir un revêtement à albedo élevé (de couleur claire)**
- **Augmenter les surfaces éclairantes pour la chambre sous-combles afin de supprimer la dérogation au RRU Titre II article 10**
- **Restaurer la corniche en bois d'origine (si toujours présente)**

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 6 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	Mme CARLIER	
Secrétaire	Mme VERSTRAETEN	
Urbanisme	Mme DELCOURT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	Mme BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	