

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 juin 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

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

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> HANSON

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. LELIEVRE

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV11</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur <b>BIDI</b> , en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité la cuisine à l'arrière et le remplacement des châssis
Adresse	Rue Adolphe Prins, 6
PRAS	Zone d'habitation

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 juin 2021**

**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 réclamation.

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT  
CONVOQUEES :**

L'architecte a été entendue.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 juin 2021**

**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 est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (en 1929) ;

Vu que le bien se situe Rue Adolphe Prins au n° 6, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Section A – n° 366 z 4 ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité la cuisine à l'arrière et le remplacement des châssis ;

Vu que la demande a été introduite le 3/07/2019, que le dossier a été déclaré complet le 9/04/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/05/2021 au 6/06/2021, 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 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 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 21718 (PU 16778) – construire 5 maisons – permis octroyé le 5/04/1929

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une extension, pour la minéralisation totale de la zone de cour et jardin, pour les menuiseries extérieures en façade à rue ; que les archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de l'aménagement des étages ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/8353), des travaux de transformation ont été effectués de manière illicite – modifications des châssis à rue (travaux exécutés entre 2009 et 2019), création d'une annexe au rez-de-chaussée en place d'un auvent (travaux exécutés entre 2009 et 2012) ;

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 juin 2021**

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les travaux réalisés sans permis ; que le remplacement des châssis date d'après 2009 ; que les photographies aériennes de BruCIEL montrent déjà l'existence de l'auvent et de la configuration au +01 (balcon et petit volume accolé au mitoyen gauche) avant 2000 ; que la profondeur du bâti a été augmentée lors des travaux de 2009-2012 de l'extension ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage la mise en conformité des modifications suivantes :

- construction d'une extension en place d'une terrasse couverte afin d'y aménager une cuisine, avec augmentation de la profondeur du bâti de +/- 0,50m
- aménagement d'une cour dallée en place d'une zone en pleine terre
- aménagement d'un wc en façade arrière en contact direct avec la cuisine
- fermeture d'une baie entre la sàm et la cuisine
- remplacement des menuiseries extérieures avec modification d'aspect (divisions et matériau)

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne***, en ce que le bâti dépasse la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle

Considérant que l'extension est au-delà de la profondeur autorisée de +/- 0,50m ; que la zone de cour et jardin est réduite de moitié ;

Considérant que la profondeur de la parcelle, proche d'un angle, n'est que de 15,30m ; que l'auvent initial, aligné sur la construction de droite, respectait la profondeur des  $\frac{3}{4}$  ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne***, en ce que la profondeur de l'extension de 3,00m dépasse la profondeur des constructions mitoyennes ; qu'en situation de droit, le bâti de gauche est dépassé de 1,10m, celui de droite de 0,50m ;

Considérant que cette extension a permis d'aménager une cuisine ; qu'un réaménagement des espaces intérieurs permettrait de davantage optimiser les espaces disponibles et d'améliorer la transversalité du rez-de-chaussée et son contact avec l'espace extérieur ;

Considérant que la configuration du +01 – balcon, petit volume et rehausse des mitoyens – est un héritage du passé qui ne peut être daté ; que ces travaux réalisés avant 2000 sont en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés ; que l'impact sur les parcelles voisines est minime ;

Considérant que la représentation de ces éléments au +01 est lacunaire en plan, coupe et élévation ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable***, en ce que la zone de cour et jardin ne comporte plus aucune surface perméable de pleine terre ; que la perméabilité du revêtement de la terrasse n'est pas avérée ; qu'il convient d'y remédier en l'aménageant avec une zone de pleine terre égale à quasi la moitié de la superficie de la cour ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 juin 2021**

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de la cuisine ; que cette configuration permet de ne pas impacter les hauteurs de profils mitoyens ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, wc*, en ce que le wc invités donne directement sur la cuisine sans être séparé par un sas ;

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 (salle-à-manger en pièce centrale) ;

Considérant qu'une des baies entre la sàm et la cuisine a été murée ; que la baie de la porte ne permet pas d'assurer un apport de lumière naturelle suffisant ni direct ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, en ce que toutes les possibilités ne sont pas exploitées pour améliorer l'habitabilité de la maison, et ce pour les points suivants :

- cloisonnement des espaces qui ne privilégie pas la transversalité et des espaces ouverts en lien avec la cour
- pièce de vie centrale sans aucune luminosité directe
- peu de pertinence de l'implantation du wc dans la cuisine
- aménagement de la cuisine non renseigné sur plan
- emplacement du wc en façade arrière qui réduit la possibilité d'ouverture sur l'espace extérieur
- baies en façade arrière de dimensions restreintes

Considérant que les dérogations sont acceptables dans la mesure où l'amélioration de l'habitabilité est avérée ; que l'aménagement projeté au rez-de-chaussée n'y contribue pas ; qu'il convient de repositionner le wc de manière conforme, d'agrandir les baies en façade arrière, d'améliorer l'apport en lumière naturelle de la pièce centrale ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable* ; que la surface perméable en pleine terre, des zones de cour et jardin inférieure à 20m<sup>2</sup>, doit représenter au moins la moitié de la superficie de la zone ;

Considérant que la zone extérieure projetée est de +/- 15m<sup>2</sup> ; que l'aménagement à projeter, compte tenu de la configuration des lieux et de la profondeur réduite de la parcelle, doit envisager une zone perméable et plantée en pleine terre ;

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées par du PVC blanc ; que les divisions de droit ne sont pas respectées au +00 – l'imposte supérieure ayant été supprimée ; que la composition d'ensemble de la façade n'en est pas impactée ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 juin 2021**

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et 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 10 juin 2021**

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

- la profondeur dérogatoire de l'extension n'est envisageable que si l'aménagement des lieux est amélioré tel qu'évoqué dans le présent avis (repositionner le wc, agrandir les baies en façade arrière, améliorer l'apport en lumière naturelle de la pièce centrale)
- compléter la représentation des aménagements en façade arrière au +01 (plan, coupe et façade)
- proposer un aménagement perméable de la cour avec une zone de pleine terre approchant la moitié de sa superficie

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 4 et 13, Titre II – articles 4 et 10, sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées ; que la dérogation au Règlement communal d'urbanisme, Titre I – article 56 du chapitre VII est également acceptée

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**

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	