

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 décembre 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> DEVRIENDT  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN

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

M<sup>me</sup> BOGAERTS

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. DUBOIS

**DOSSIER**

<b>PV16</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr et Mme <b>DONNINI-DE COCK</b> , propriétaires.
Objet de la demande	Mettre en conformité une maison unifamiliale avec logement kangourou.
Adresse	Rue Foppens n°4
PRAS	Zone d'habitation + ZICHEE
PPAS	/
Réf. Communale	52091
Réf. URBAN	01/XFD/1795073

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 décembre 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 opposition.

**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 16 décembre 2021**

**DECIDE :**

**AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :**

Vu que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement 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 n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;

Vu que le bien, dont le permis de construire est antérieur à 1932, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois à titre transitoire, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu que le bien sis rue Foppens n°4, maison mitoyenne R+03+TP, implantée sur une parcelle de 72m<sup>2</sup> cadastrée Division 4, Section B, Parcelle n°159N6, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comportant 3 logements ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n° 20711/PU 16190 – Construire une maison (permis octroyé le 6/04/1928) ;

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

- -01 3 caves ;
- 00 2 garages et une cour ;
- 01 1 appartement 2 chambres ;
- 02 1 appartement 2 chambres ;
- 03 1 appartement 2 chambres ;

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

- la cour a été couverte ;
- les terrasses arrières ont été fermées ;
- les menuiseries extérieures de la façade avant ont été remplacées ;

Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;

Vu qu'aucun PV d'infraction ou mise en demeure n'a été dressé(e) pour ce bien ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble de rapport comportant 3 logements ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité une maison unifamiliale avec logement kangourou.

Vu que la demande a été introduite le 2/08/2021, que le dossier a été déclaré complet le 30/09/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/11/2021 au 9/12/2021, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ayant pour motifs principaux ;

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 en zone d'habitation ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 décembre 2021**

- application de l'article 153§2-2 du CoBAT – dérogation à un règlement communal d'urbanisme ;
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- transformer une maison de rapport comprenant 3 logements en maison unifamiliale avec logement kangourou ;
- mettre en conformité la fermeture de la cour et des terrasses aux étages ;
- aménager ou mettre en conformité une terrasse couverte au 1<sup>er</sup> étage (sur la toiture du volume en lieu et place de la cour) ;
- mettre en conformité les extensions au 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage ;
- mettre en conformité la rehausse au 4<sup>ème</sup> étage (toiture à versants avec lucarne avant et extension arrière) ;
- mettre en conformité les menuiseries extérieures en façade avant ;

Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 3 caves ;
- 00 Entrée, 2 garages et un espace de rangement ;
- 01 Séjour/salle à manger et cuisine ;
- 02 Chambre, bureau, dressing, salle de bain, buanderie et débarras ;
- 03 Séjour/salle à manger/cuisine et buanderie ;
- TV 3 chambres, salle de bain et WC ;

Considérant que l'immeuble se trouve proche d'un coin de rue ; que la maison voisine de gauche au n°2 de la rue Foppens est la moins profonde mais que le bien concerné par la demande partage sa mitoyenneté de gauche avec 2 autres immeubles situés boulevard Poincaré n°s 6 et 7 et sa mitoyenneté de fond avec le n°8 de la même voirie ; que la maison voisine de droite la plus profonde est fortement construite ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que l'annexe existante au rez-de-chaussée et les extensions aux étages dépassent la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle ; que la profondeur de la maison voisine de gauche est dépassée de plus de 3,00m de par la configuration des lieux et que la profondeur de la maison voisine de gauche la plus profonde est également dépassée ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne, en ce que la profondeur constructible est dépassée ; que la lucarne dans le versant avant se développe sur plus de deux-tiers de la largeur de la façade ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du Titre I du RRU – Eclairage naturel, en ce qu'aucune pièce habitable ne présente un éclairage naturel suffisant ;

Considérant que la multiplicité des volumes ajoutés et de pare-vue installés afin de limiter les vues depuis les habitations voisines à proximité ainsi que l'aménagement en façade arrière de locaux servants n'est pas propice à la pénétration de la lumière naturelle ;

Considérant que les constructions annexes aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> ne servent pas à améliorer la qualité des espaces de vie mais à l'aménagement de locaux de rangement ou buanderie ; que les pièces de vie ne bénéficient pas d'un éclairage naturel qualitatif depuis la façade arrière ;

Considérant que l'impact des constructions annexes aux étages sur les habitations voisines n'est pas limité ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une rehausse d'un étage avec lucarnes ; que la volumétrie de l'immeuble a déjà été augmentée en hauteur ;

Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que la construction s'étend au-delà de la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 décembre 2021**

en ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est accentuée par la couverture de la cour, la construction des annexes/rehausse, la lucarne et l'aménagement des terrasses ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que la parcelle est entièrement imperméabilisée ; que la densité du bâti est augmentée ; que la demande ne fait plus état de la présence de la citerne d'eau de pluie d'origine ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ;

Considérant que la couverture de la cour est occupée par un espace de rangement ; que vu les dimensions confortables du bien et la présence de 2 garages pour une maison unifamiliale, il convient de rétablir une cour avec citerne d'eau pluviale ; que l'article 16 du Titre I du RRU – Citerne est d'application, en ce que la citerne d'origine est supprimée sans remplacement ;

Considérant que la demande contrevient au Code Civil en matière de servitudes de vues ; qu'en l'absence d'un pare-vue, des vues droites sont possibles sur les héritages voisins depuis la terrasse aménagée au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant l'application de la **prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement** ; que les modifications apportées ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ; que les châssis en façade avant sont en PVC blanc à profils plats et présentent une différence de forme (division apparentes, parties ouvrantes et dormantes) par rapport à la situation conforme ; que des caissons de volet sont visibles au 1<sup>er</sup> étage ; que les portes de garages ont remplacées par des porte en PVC blanc à caissons ; que seule la porte d'entrée est d'origine ; que les parties cimentées ont été peintes dans une teinte vert d'eau ; qu'un appareil de conditionnement d'air est appliqué sur le bow-window du 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que, dans toute la rue, les impostes de fenêtre ont été maintenues et ce malgré des remplacements non-conformes ;

Considérant qu'en séance, les demandeurs ont confirmé que le second logement désigné comme « logement kangourou » sert principalement à l'hébergement ponctuel de visiteurs (famille, amis, etc.) ; que, par conséquent, aucun lien d'entraide permanent ne peut justifier l'appellation de « logement kangourou » ; que ce type de logement n'est envisageable que lorsqu'une personne ou famille moins valide profite de l'aide d'une personne ou famille encore active ;

Considérant que les modifications apportées au bien ne peuvent s'imposer à l'autorité délivrante et être régularisées ; qu'il convient d'apporter les améliorations suivantes au projet :

- En façade avant, rétablir les menuiseries en bois mouluré avec imposte dont les proportions respectent la typologie de la façade ;
- Supprimer les caissons de volet apparents ;
- Repeindre les éléments cimentés en blanc ;
- Prévoir des portes de garage en bois à caissons ;
- Rétablir une façade arrière (profil arrière cfr. orthophotoplan Brugis 1977) ;
- Rétablir une cour avec citerne d'eau de pluie ;

Considérant qu'en l'état, le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 décembre 2021**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 décembre 2021**

AVIS DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Urbanisme	M <sup>me</sup> DEVRIENDT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	DUBOIS	