

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 octobre 2024**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. BREYNE  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> MESSU

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

M<sup>me</sup> HANSON

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV05</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par la propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité un appartement au rez-de-chaussée : construire une véranda à l'arrière de l'immeuble, modifier l'emprise de la terrasse + modifications intérieures
Adresse	<b>Rue du Broeck, 164</b>
PRAS	Zone d'habitation

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 octobre 2024**

**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 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 10 octobre 2024**

**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 se situe Rue du Broeck au n° 164, maison mitoyenne R+03+TP, implantée sur une parcelle cadastrée 1<sup>ère</sup> Division, Section A – n° **426 F2** ;

Vu que la demande vise à **Mettre en conformité un appartement au rez-de-chaussée : construire une véranda à l'arrière de l'immeuble, modifier l'emprise de la terrasse + modifications intérieures** ;

Vu que la demande a été introduite le 19/03/2024, que le dossier a été déclaré complet le 20/06/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/09/2024 au 01/10/2024, 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 l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable
- 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 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne
  - dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 48024 (PU 42146) – slopen van een bestaand gebouw + oprichten van een appartementsgebouw – permis octroyé le 25/03/1997

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une véranda en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 octobre 2024**

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/14145), l'immeuble comprend des travaux de transformation qui ont été effectués de manière illicite – annexe en façade arrière au rez-de-chaussée ;

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

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 4 (RU 2022/14145) ;

les plans de l'immeuble ne sont plus à jour en ce qui concerne le volume construit (véranda) et l'aménagement des lieux ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que immeuble à appartement qui comporte 3 logements ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les travaux réalisés sans permis qui pourrait être postérieurement au 1/01/2000 ; que les photographies aériennes de BruGis montrent l'existence d'une véranda au rez-de-chaussée entre 1996 et 2004 ; que par contre, sur les photographies aériennes de 1999, la véranda n'y figure pas ; qu'entre 2004 et 2009, la véranda a été refaite et une terrasse imperméable a été créée en zone de jardin ;

Considérant que la véranda a été aménagée en lieu et place de la terrasse située en façade arrière ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de mettre en conformité l'annexe arrière au rez-de-chaussée ; que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 hall d'entrée commun, 2 garages, séjour, SDB, chambre, salle à manger + cuisine, terrasse et jardin

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces de pleine terre sont diminuées ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation élevé ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction dépasse les profils des immeubles voisins ;

Considérant que l'annexe arrière au rez-de-chaussée est entièrement au-delà de la profondeur autorisée ; qu'elle dépasse de 6,07 m la construction voisine de gauche ( au n° 162) la moins profonde et de 3,02 m celle de droite (au n° 166) la plus profonde ;

Considérant qu'eu égard au bâti avoisinant et aux caractéristiques des fronts de bâtisse postérieurs, la profondeur du bâti infractionnel crée un précédent par rapport aux constructions de la même lignée ; que cette configuration n'est pas adéquate en ce qu'il est souhaitable de ne pas encourager des aménagements analogues ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 octobre 2024**

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que pour les annexes, au-delà de la profondeur maximale autorisable, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse ;

Considérant qu'au-delà de la profondeur autorisable, la hauteur de l'annexe au rez-de-chaussée dépasse celle de la construction voisine la plus basse (au n°162) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée est réduite avec notamment l'aménagement d'une terrasse imperméable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, wc*, en ce que le wc du logement n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et qu'il donne directement sur le living ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- Terrasse imperméable ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, n'est pas d'application en ce qu'il n'y a pas *dérogation au RCU, article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable* ; que plus de 50% des zones de cour et jardin est aménagé en surface perméable de pleine terre ;

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 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 10 octobre 2024**

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

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Urbanisme	M. BREYNE	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> MESSU	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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