

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

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. AIAD

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV05</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Aménager un duplex aux rez-de-chaussée et 1 <sup>er</sup> étage
Adresse	Rue Pierre Biddaer, 16
PRAS	Zone mixte

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 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 observation et/ou demande à être entendu.

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

Les demandeurs et l'architecte ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone mixte suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe Rue Pierre Biddaer au n° 16, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle de 144m<sup>2</sup>, cadastrée 8<sup>ème</sup> Division – Section H – n° 515 r 8 ;

Vu que la demande vise à **aménager un duplex aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, ainsi qu'à régulariser la transformation d'une maison unifamiliale en deux unités de logement, à mettre en conformité l'extension aux étages, à modifier le bâti existant au rez-de-chaussée et à démolir l'atelier arrière** ;

Vu que la demande a été introduite le 10/07/2023, que le dossier a été déclaré complet le 08/02/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/04/2024 au 10/05/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est 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 3.5.1° 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

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 35705 (PU 29156) – construire une maison – permis octroyé le 28/10/1952
- n° 39926 (PU 33696) – construire un atelier – permis octroyé le 05/05/1960

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'extensions arrière (aux +00 et +01/+02), pour la création d'une terrasse de toit, pour l'augmentation du nombre d'unités de logement (de 1 à 3), pour l'imperméabilisation totale de la parcelle ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison bel-étage (pas de pièce habitable au rez-de-chaussée) qui comporte 1 logement et présente une surface bâtie au sol de 78m<sup>2</sup> ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/15697), l'immeuble est une maison d'habitation à front de rue avec arrière-bâtiment (atelier) ; le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2022/4206), dressé en date du 12/10/2022, il a été constaté que des travaux ont été réalisés entre 2009 et 2012 sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; l'infraction relevée concerne la construction d'une extension en zone de cour et d'une annexe en façade arrière (sur 3 niveaux), la modification du nombre de logement, l'aménagement de l'atelier en logement, l'aménagement d'un toit plat en terrasse, l'imperméabilisation de la zone de cour et jardin ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'une maison unifamiliale R+02+TP de 7,50m de profondeur (+/- 45m<sup>2</sup>), d'une cour (+/- 61,30m<sup>2</sup>), d'un arrière-bâtiment R+00+TP (+/- 34m<sup>2</sup>) ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'annexe en façade arrière des +01 et +02 ; à réagencer le bâti du rez-de-chaussée en démolissant l'atelier et en maintenant une partie de l'extension existante, en créant une zone de terrasse et une zone plantée en pleine terre ; que la maison est divisée en un duplex de 3 chambres et un simplex de 1 chambre ; que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 hall d'entrée avec débarras  
garage (1 emplacement) attribué au duplex, avec compteurs
- +00/+01 duplex de 3 chambres
  - niv. inf. : sas avec wc, cuisine ouverte sur séjour, coin buanderie, escalier interne, terrasse (+/- 17,30m<sup>2</sup>), jardin non aménagé (+/- 21,60m<sup>2</sup>)
  - niv. sup. : chambres, sdd, wc/buanderie
- +02 appartement de 1 chambre  
cuisine ouverte sur séjour, terrasse arrière, sas avec sdd/wc, chambre

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que l'espace extérieur de la situation de droit représentait +/- 61,30m<sup>2</sup> ; qu'il est réagencée en une zone de +/- 39m<sup>2</sup> dont la partie en pleine terre avoisine les 21,50m<sup>2</sup> ; que l'aménagement du jardin ne figure pas au plan ;

Considérant que l'épaisseur du substrat de la toiture plate végétalisée de l'extension (+/- 23m<sup>2</sup>) n'est pas représentée ;

Considérant que le projet prévoit le placement d'une citerne enterrée d'eau de pluie de 3.000L avec une réutilisation des eaux récoltées à des fins domestiques (wc, machine à laver) ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que le bâti du rez-de-chaussée dépasse de plus de 3,00m la construction voisine la moins profonde ;

Considérant que le front postérieur du bâti principal gauche (au n° 14) est dépassé de 6,57m, de 3,84m au niveau de son extension ; que l'extension du projet n'observe pas un retrait latéral de 3,00m (1,75m) ;

Considérant que sur la mitoyenneté gauche, une rehausse du mur mitoyen de +/- 0,35m est envisagée sur 2,73m ; que vu la configuration des lieux, cette rehausse est minime et n'est préjudiciable pour la parcelle voisine que de manière limitée ;

Considérant que l'aménagement des pièces de vie du duplex ne nécessite pas une telle profondeur du bâti ; que la partie de terrasse latérale de 1,55m est sans grand potentiel et peu fonctionnelle ; que l'extension gagnerait à être plus compacte en limitant la profondeur totale du bâti situé au rez-de-chaussée à un maximum de 16,00m ; que, toutefois, afin de pouvoir offrir une pièce de vie spacieuse, le bâti pourra s'étendre sur toute la largeur de la parcelle ;

Considérant que le mur mitoyen gauche, commun avec la parcelle voisine du n° 14, sera impacté sur une profondeur de +/- 4,60m ; les travaux de rehausse devront être réalisés de manière à assurer une finition homogène sur toute la hauteur du mur extérieur (côté parcelle voisine) et sous réserve des droits des tiers ;

Considérant que par ailleurs, l'extension en façade arrière des +01 et +02, tout comme la terrasse incluse dans la profondeur du bâti, respectent la réglementation et le code civil en matière de servitude de vues ;

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 zone de terrasse doit être redéfinie et la zone en pleine terre du jardin aménagée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que toutes les pièces du simplex au +02 n'atteignent pas les minima requis (séjour/cuisine à 27,30m<sup>2</sup>, chambre à 12,60m<sup>2</sup>) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, wc**, en ce que le wc situé au rez-de-chaussée n'est pas séparé de la pièce de vie 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 (séjour au +00, chambre arrière au +01) ; qu'en façade arrière, contrairement à la façade à rue, les dimensions des baies peuvent être adaptées ;

Considérant que la demande contrevient à l'**article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- manquement de l'aménagement paysager de la zone de cour et jardin ;
- possibilités inexploitées d'améliorer l'habitabilité du rez-de-chaussée par une construction plus compacte ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

- aménagement non amélioré du logement existant au +02 – cage d'escalier à privatiser afin de pouvoir utiliser le palier d'étage comme hall de distribution, la cuisine gagnerait à être située en façade arrière pour accéder directement à la terrasse, la sdb avec wc pourrait être placée en place de la cuisine et serait accessible directement par le palier d'étage (plus besoin de sas) ;
- Manquement d'une approche acoustique entre les deux unités et vis-à-vis de la rue ;
- Pas de concordance dans les représentations (entre plan et façade arrière) au niveau du retrait latéral observé ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants* ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ; que tous les logements doivent être conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ; que le nouvel aménagement doit améliorer l'habitabilité des logements existants ; que la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'ilot ; qu'il convient de s'y conformer ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 1 à 2 ; que des dérogations contenues et maîtrisées sont envisageables pour autant que l'aménagement des lieux soit qualitatif et que la volumétrie s'intègre au cadre bâti et non bâti de manière adéquate ; que la profondeur du bâti au rez-de-chaussée est à limiter à 16,00m ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que toutes les menuiseries existantes ont été remplacées par du PVC blanc ; que les dimensions des baies et les divisions de châssis ne sont pas impactées ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ; que la composition d'ensemble de la façade n'est pas affectée ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2011.0282/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 26/03/2024 ;

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 16 mai 2024**

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

- Limiter la profondeur du bâti au rez-de-chaussée à 16,00m en l'élargissant à toute la largeur de la parcelle ;
- Améliorer l'habitabilité des unités projetées (en se référant aux remarques listées à l'article 19) en limitant les dérogations au Titre II du RRU ;
- Proposer un aménagement paysager de la zone de cour et jardin ;
- Prévoir des finitions homogènes au niveau des rehausses mitoyennes qui impactent les parcelles contiguës (avec l'aval des propriétaires concernés) ;
- Rectifier les représentations graphiques de manière que les informations qui y figurent concordent ;

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 – articles 4 & 6 (telles que limitées dans les conditions), Titre II – article 10 (avec améliorations) sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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**

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

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 16 mai 2024**

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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