

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 2024**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. BREYNE  
**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. MOENECLAËY

**DOSSIER**

<b>PV07</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par le copropriétaire
Objet de la demande	<b>Mettre en conformité et agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une annexe en façade arrière</b>
Adresse	Rue Claude Debussy, 77
PRAS	Zone d'habitation

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 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 :**

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 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 Claude Debussy au n° 77, maison unifamiliale mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle de 98m<sup>2</sup>, cadastrée 8<sup>ème</sup> Division – Section H – n° 638 17 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité et agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une annexe en façade arrière** ;

Vu que la demande a été introduite le 03/01/2024, que le dossier a été déclaré complet le 29/05/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/06/2024 au 29/06/2024, 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 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
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 23, chapitre V du Titre I du RCU – toitures plates

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 34181 (PU 27540) – construire une maison (lot 1145) – permis octroyé le 20/06/1960

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'extension d'une annexe en façade arrière (travaux entre 2014 et 2015), la construction d'une annexe en fond de parcelle (entre 2019 et 2020), pour l'imperméabilisation totale de la zone de cour et jardin, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

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

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 2024**

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'une maison unifamiliale avec pièces de vie au rez-de-chaussée (sur une profondeur maximale de +/- 10,00m côté gauche), chambres et sdb aux étages (sur une profondeur de +/- 8,60m), terrasse légèrement plus élevée (3 marches) que le jardin ;

Considérant qu'en situation existante de fait, la profondeur du bâti au rez-de-chaussée est portée à 11,20m sur toute la largeur de la façade, la zone de cour et jardin est nivelée et imperméabilisée, un abri de jardin est construit dans le triangle du fond de parcelle ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de mettre le bâti du rez-de-chaussée en conformité, de construire une extension latérale droite sur 2 niveaux ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 caves
- +00 hall avec wc, salon/living, cuisine, cour de 25,80m<sup>2</sup>, un abri de jardin de 4,40m<sup>2</sup>
- +01 chambres (2) dont 1 avec dressing, bureau, sdb avec wc, accès possible au toit plat
- +02 idem +01 sans accès à un toit plat

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

Considérant que le retrait minimal par rapport aux constructions de la Rue Jean Noté n'est pas respecté ; que l'utilisation potentielle de la plate-forme de toit, située au +01, impactera le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que l'ouverture de baies dans le mur latéral de l'extension ne préservent pas l'intimité du voisinage ;

Considérant que l'extension existante en zone de cour n'a nécessité aucune rehausse de mitoyens et ne préjudicie pas les parcelles voisines ; qu'à contrario l'extension projetée aux étages, en raison de la proximité du bâti mitoyen situé sur la gauche, impacte les constructions situées au n° 1 (immeuble d'angle) et n° 3 de la Rue Jean Noté ;

Considérant que la parcelle se trouve en bordure d'une zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle a été entièrement imperméabilisée ; que le projet n'aménage pas la zone extérieure ; que les informations sont approximatives ; que la demande ne fait plus état de la citerne d'eau de pluie d'origine ; qu'aucune temporisation et réutilisation des eaux pluviales n'est proposée sur la parcelle ;

Considérant qu'il convient de rectifier et compléter les plans, de proposer un aménagement paysager qualitatif ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 23, chapitre V du Titre I – toitures plates* ; que la toiture plate de l'immeuble étant rénovée, il y a lieu de prévoir sa végétalisation ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 2024**

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'extension du rez-de-chaussée et l'extension latérale des étages dépassent le gabarit voisin le moins profond ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la parcelle de gauche est dépassée de 4,35m ; que l'augmentation de la profondeur du bâti n'est concrètement que de 1,20m et n'a pas nécessité de rehausse de murs mitoyens ; qu'elle ne préjudicie pas directement les parcelles voisines ; qu'aucune opposition à la configuration existante de fait n'a été émise par le voisinage ;

Considérant que le projet d'extension sur 2 niveaux (+ 6,20m), qui s'aligne sur la profondeur du bâti du rez-de-chaussée, ne respecte pas le retrait latéral de 3,00m par rapport à l'axe mitoyen gauche (2,20m) ; que cette dérogation n'est pas accordable sur deux niveaux en raison de la proximité du bâti d'angle de la Rue Jean Noté qui se retrouve davantage enclavé ;

Considérant qu'afin de limiter l'impact de l'extension en hauteur, et compte tenu de la profondeur restreinte de la maison, l'extension ne peut être accordée qu'au +01 ; qu'en outre, celle-ci n'est envisageable que si l'habitabilité de l'étage est significativement améliorée – il convient de supprimer les têtes de mur et de rendre le dressing accessible depuis le couloir ;

Considérant qu'afin d'éviter des vis-à-vis gênants, aucun accès à la plateforme de toit n'est envisageable ; que cette configuration n'est pas conforme aux dispositions du Code civil ; que par ailleurs, afin d'éviter les vis-à-vis gênants, l'ouverture de baies ne devrait être prévue qu'en façade arrière ;

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 d'origine est supprimée ;

Considérant que l'emplacement choisi pour l'abri de jardin (dans le triangle du fond de parcelle) est pertinent ; que toutefois cela ne justifie pas une imperméabilisation totale de la zone de cour et jardin sans aucune surface plantée en pleine terre ; qu'il convient de représenter l'aménagement végétalisé en pleine terre (plan et coupes), en prévoyant une zone limitée de terrasse, tout en restant conforme aux réglementations ;

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 (pièces de vie au rez-de-chaussée) ;

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

- L'extension des étages n'améliore pas l'aménagement existant – maintien des têtes de mur, dressing destiné à une seule chambre, maintien de deux bureaux exigus, emplacement inopportun du mobilier par rapport aux baies de fenêtre (lits) ;
- Peu d'optimisation spatiale – création d'une pièce centrale peu exploitable ;
- Intimité relative entre parcelles ;
- Possibilités inexploitées de végétaliser une partie de l'espace extérieur ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 4 juillet 2024**

Considérant que les dérogations sont importantes et attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que la densité du bâti est trop importante eu égard à la configuration des lieux ; que l'extension volumétrique, telle qu'envisagée, ne permet pas d'améliorer l'habitabilité ni de réorganiser les espaces intérieurs de manière adéquate ; qu'il convient de supprimer l'extension du +02, de proposer une extension au +01 en la réaménageant de manière à optimiser les surfaces utiles supplémentaires de la chambre principale ;

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 en PVC blanc sans respect des divisions (de 3 à 4) ; que la composition d'ensemble n'en est pas affectée ;

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 4 juillet 2024**

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

- Supprimer l'extension projetée en façade arrière au +02 ;
- Réaménager le +01 de manière à améliorer l'habitabilité – suppression des têtes de mur, espace de rangement accessible par tous les occupants ;
- Détailler les représentations en proposant une zone de cours et jardins aménagée de manière conforme ;
- Prévoir une végétalisation de la toiture rénovée de l'immeuble ;

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 et 6 (limitées aux rez-de-chaussée et +01), Titre II – article 10 (limitée au rez-de-chaussée), 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**

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

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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