

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 septembre 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> BOGAERTS

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV06</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	<b>Modifier la façade arrière + étendre le 1er étage</b>
Adresse	Rue des Trèfles, n°112
PRAS	Zone d'habitation

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 septembre 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 26 septembre 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 des Trèfles au n° 112, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 7<sup>ème</sup> Division, Section F – n° 90F2;

Vu que la demande vise à **construire une annexe au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière et à mettre en conformité la couleur de la façade avant ;**

Vu que la demande a été introduite le 30/01/2024, que le dossier a été déclaré complet le 11/06/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/09/2024 au 19/09/2024, 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 l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
  - dérogation à l' article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage
- 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

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 4225 (PU 4726) – Construire 6 maisons – permis octroyé le 15/05/1889
- n° 32665 (PU F25849) – transformer l'immeuble – permis octroyé le 25/09/1947

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour les annexes construites en façade arrière au rez-de-chaussée, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

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 que les archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien au niveau de la répartition spatiale ; que les plans de la maison ne sont pas à jour en ce qui concerne l'aménagement des lieux ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'une maison unifamiliale qui comporte 1 logement ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 septembre 2024**

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

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les travaux réalisés sans permis antérieurement au 1/01/2000 ; que les photographies aériennes de BruGis montrent déjà l'existence des annexes arrière au rez-de-chaussée au moins en 1971 et que ces annexes ont été modifiées à plusieurs reprises en 1996, ensuite en 2004 et 2009 ;

Considérant que la demande en situation projetée prévoit les actes et travaux suivants :

- Mettre en conformité des annexes du rez-de-chaussée (par rapport au dernier permis d'urbanisme de 1889) ;
- Faire une extension au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière ;
- Mettre en conformité l'aspect architectural de la façade avant ;

Considérant que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 Cave
- +00 Hall d'entrée + Wc + Salon + Cuisine / Salle à manger
- +01 2 Chambres + Sdd + Wc
- Combles : Grenier

Considérant 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 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que les extensions arrière, projetées sur deux niveaux dépassent les gabarits arrière mitoyens ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la profondeur en situation de droit de la construction au n°110 est dépassée de 5,70m (et de 1,70m en situation existante de fait) ; que l'annexe infractionnelle de la construction n°110 date d'au moins 1977 (confer vue aérienne de BuGis) ;

Considérant qu'en hauteur, le profil voisin de droite le plus haut au n°114 est dépassé de 0,40m ;

Considérant qu'au 1<sup>er</sup> étage, l'annexe dépasse de 3,09m en profondeur le profil voisin de gauche (n°110) le moins profond et qu'en hauteur, le profil voisin de droite (n°114) le plus haut est dépassé de 1,60m ;

Considérant que l'extension au +01 a nécessité la rehausse du mur mitoyen gauche et que toutefois elle ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ;

Considérant 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 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 (le séjour au +00 et les chambres au +01) ; qu'il convient 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 :

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 septembre 2024**

- Terrasse imperméable à joint fermé ;

Considérant que le nouvel aménagement augmente les surfaces habitables, améliore la répartition spatiale et l'habitabilité de cette ancienne maison unifamiliale ; que néanmoins, il convient d'améliorer l'apport en éclairage naturel notamment dans la nouvelle chambre ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, s'harmonisent entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

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 les châssis ont été modifiés sans respect du matériau et des divisions d'origine ; qu'entre 2009-2013 (photographie de google street view), la façade est délimitée par un encadrement de ton blanc et le soubassement peint en blanc sur fond vert ;

Considérant que le projet maintient la porte d'entrée en bois de ton blanc et le châssis des fenêtres en PVC de ton blanc ; que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales ne sont pas respectées ;

Considérant qu'il convient de supprimer en façade avant, les motifs décoratifs peints sur le soubassement, de proposer une couleur de façade qui s'intègre mieux dans le voisinage et des châssis en bois lors du prochain changement ;

Considérant par ailleurs qu'en situation existante de fait (confer photographie de google street view) une descente d'eau de pluie en zinc de couleur noir a été placée en façade avant entre 2021 et 2024, avec un rejet sur le trottoir ; que cette installation de descente d'eau de pluie en façade avant est inenvisageable ; qu'il y a lieu d'installer la descente d'eau de pluie par l'intérieur ou en façade arrière et de placer une corniche en bois de ton blanc ;

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 26 septembre 2024**

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

- Améliorer l'apport en éclairage naturel notamment dans la nouvelle chambre ;
- Prévoir une descente d'eau de pluie intégrée ou en façade arrière et une corniche en bois de ton blanc ;
- Supprimer en façade avant les motifs décoratifs peints sur le soubassement, proposer une couleur de façade qui s'intègre mieux dans le voisinage et des châssis en bois de ton blanc ;
- Proposer une terrasse semi-perméable (à joint ouvert) ;

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 & 6 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> MESSU	

**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	M. MOENECLAEY	