

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

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
Urbanisme M<sup>me</sup> DEWACHTER

**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>PV13</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Transformer une maison unifamiliale
Adresse	Rue Walcourt, 171
PRAS	Zone mixte

**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 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 26 septembre 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 Walcourt au n° 171, maison mitoyenne unifamiliale R+01+TV, implantée sur une parcelle de 72m<sup>2</sup>, cadastrée 6<sup>ème</sup> Division – Section D – n° 220 e 4 ;

Vu que la demande vise à **transformer une maison unifamiliale en rehaussant d'un niveau l'extension du rez-de-chaussée** ;

Vu que la demande a été introduite le 11/12/2023, que le dossier a été déclaré complet le 05/07/2024 ;

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 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

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 25216 (PU 19184) – modifier la façade – permis octroyé le 17/01/1933
- n° 45466 (PU 38460) – transformer la façade (plaquettes) – permis octroyé le 05/05/1981

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison unifamiliale, sans cave habitable, qui présente une surface bâtie au sol de 46m<sup>2</sup> pour une superficie de parcelle de 72m<sup>2</sup> ;

Vu le récent permis d'urbanisme octroyé au n° 173 de la Rue Walcourt – PU 52719 (21/03/2023), construire une maison unifamiliale R+01+TP ;

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

Considérant que la présente demande envisage les actes et travaux suivants :

- la modification d'une maison unifamiliale de 3 chambres en 4 chambres ;

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

- le remplacement de l'ancienne vitrine commerciale et de sa porte par une baie plus petite avec allège et une porte d'entrée distincte ;
- le réaménagement du rez-de-chaussée – sas sur toute la largeur de la façade, cuisine déplacée en pièce centrale, baie de la sàm agrandie, jardin de pleine terre en lieu et place d'une cour ;
- construction d'un niveau supplémentaire à l'extension existante de droit du rez-de-chaussée afin de créer une chambre supplémentaire ;
- isolation par l'extérieur de la façade arrière et de la façade latérale au droit de l'extension R+01+TP ;

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 est impactée ;

Considérant que le projet envisage une rehausse d'un niveau de l'extension R+00+TP qui est en partie au-delà de la profondeur maximale autorisée ;

Considérant que la parcelle du projet de 72m<sup>2</sup> et ses voisines sont implantées proches d'un angle (entre la Rue Walcourt et la Petite Rue du Moulin) ; leur bâti respectif est complètement enclavé, y est prépondérant, et n'offre pas d'espace extérieur qualitatif, ni de dégagement visuel ; qu'en situation projetée, au +01, les façades arrière du n° 71 de la rue Walcourt et du n° 6 de la petite rue du Moulin sont distantes l'une de l'autre que de +/- 4,70m ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que le projet envisage une zone en pleine terre (de 8,40m<sup>2</sup>) et un toit végétalisé extensif (de 9m<sup>2</sup>) sur la plateforme de toit de l'extension créée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;

Considérant que tant le bâti existant du rez-de-chaussée que l'extension prévue au +01 dépasse de +/- 1,00m la profondeur maximale autorisée pour cette parcelle ;

Considérant que la profondeur de la parcelle, mesurée dans l'axe médian du terrain, n'atteint que 17,00m ; que si ce dépassement se justifie au rez-de-chaussée compte tenu de la configuration des lieux, au +01 la profondeur projetée préjudicie les parcelles voisines ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce qu'au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse ;

Considérant que la parcelle de gauche n'est pas bâtie au droit de l'extension ; que par rapport au niveau du sol, le toit de l'extension atteint une hauteur de 6,40m et nécessite une rehausse du mur mitoyen commun avec le n° 173 de 2,80m ;

Considérant que le bâti existant du rez-de-chaussée ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; qu'à contrario, celui projeté au +01, augmente la pression du bâti, crée des vis-à-vis gênants et ne préserve pas l'intimité du voisinage ;

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

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis ; que la chambre arrière dans les combles n'atteint pas les 9m<sup>2</sup> (7,50m<sup>2</sup>) ; que dans les combles, la superficie à prendre en compte est celle qui correspond à une hauteur sous plafond de minimum 1,50m ; que la superficie renseignée au plan est incorrecte (15m<sup>2</sup>) ;

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 (salon au +00, chambre arrière au +01) ;

Considérant que les nouvelles dimensions de la baie du rez-de-chaussée sont réduites et restreintes ; que le projet justifie ce choix afin de s'harmoniser avec le langage architectural des maisons mitoyennes de mêmes gabarit et configuration ; que le séjour ne bénéficie que d'un éclairage naturel de second jour, en raison du placement d'un sas ; que la surface nette éclairante de la baie de la nouvelle chambre est également déficitaire ;

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

- sous-sol non représenté ;
- intimité relative entre parcelles et vis-à-vis gênants ;
- aménagement sommaire de la sdd sous combles (pas de lavabo), dimensions de sanitaire étriquées ;
- sas à rue ne privilégiant pas la transversalité – perte de luminosité et de ventilation naturelle ;
- isolation extérieure de la façade arrière – quid du débord sur la parcelle du n° 173 ?

Considérant que le projet densifie le bâti pour augmenter le nombre de chambres de la maison unifamiliale ; que les augmentations volumétriques sont importantes et impactantes ; que les dérogations au Titre I ne sont pas acceptables en ce qu'elles créeraient un précédent ; que la profondeur du bâti au +01 n'est pas adéquate en ce qu'elle préjudicie l'intérieur d'îlot ; que la configuration est contraire au bon aménagement des lieux ;

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 le projet envisage le remplacement de la vitrine commerciale par une baie de dimensions plus petites, alignée et axée sur celle de l'étage ; que les menuiseries extérieures seront en bois, le soubassement en pierre bleue s'aligne sur celui de la nouvelle construction du n° 173, l'aspect du revêtement de façade est similaire à celui existant ;

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, 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**

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

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

- supprimer l'extension au +01.

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 (limitées au rez-de-chaussée), Titre II – article 10 (limitée en façade à rue), 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 <sup>me</sup> DEWACHTER	
Urbanisme	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	M. MOENECLAEY	