

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 octobre 2024**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

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

**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. MOENECLAHEY

**DOSSIER**

<b>PV00</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Transformer un immeuble de rapport en maison unifamiliale
Adresse	Rue de la Promenade, 42
PRAS	Zone mixte
PPAS	/

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 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 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 24 octobre 2024**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé en zone mixte suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;

Vu que le bien se situe rue de la promenade n°42, maison mitoyenne R+02+T, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n°648 D 8 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à transformer un immeuble de rapport en maison unifamiliale ;

Vu que la demande a été introduite le 28/02/2024 et complétée les 18/06/2024 et 01/07/2024, que le dossier a été déclaré complet le 02/07/2024 ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 03/10/2024 au 17/10/2024, 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 126§11 du CoBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne,
  - dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 17660 (PU F14926 ) – construire une maison – permis octroyé le 25/08/1924
- n° 24870 (PU F18912 ) – modification sous combles – permis octroyé le 30/08/1932
- n° 46261 (PU 39648 ) – transformation – permis octroyé le 01/09/1987

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour :

- la construction d'un abris de jardin de 20m<sup>2</sup> en fond de parcelle,
- la construction d'une annexe de 10m<sup>2</sup> à l'arrière gauche du rez-de-jardin pour l'aménagement d'une cuisine,
- la couverture de la cour anglaise du rez-de-chaussée par une terrasse à l'arrière droit du rez-de-jardin et la construction d'un escalier donnant un second accès au jardin,
- le placement d'une citerne de récolte des eaux pluviales à l'arrière gauche du rez-de-chaussée ;
- la fermeture partielle du balcon du 1<sup>er</sup> étage et l'aménagement d'une salle de douche avec WC ;

Vu que la répartition des fonctions en situation de droit se présente comme suit :

- RDC entrée, garage, buanderie, escalier donnant accès au jardin,
- RDJ hall, séjour, sanitaire,
- +01 palier, cuisine, 2 chambres, balcon avec WC,
- +02 palier, cuisine, 2 chambres, balcon avec WC,

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/15031), l'immeuble comprend un garage au rez-de-chaussée et deux unités de logement aux étages ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 octobre 2024**

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison comportant 2 unités de logement (depuis 1987) et un garage ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 ; que la demande vise à réinstaurer la principe de maison unifamiliale ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Diminuer le nombre de logements de 2 vers 1, à savoir revenir à une maison unifamiliale ;
- Mettre en conformité le volume construit en fond de parcelle ;
- Mettre en conformité le volume construit à l'arrière gauche du rez-de-jardin ;
- Modifier l'aménagement des 3 pièces du rez-de-jardin avec salon à l'avant, cuisine et salle à manger à l'arrière ;
- Mettre en conformité la fermeture partielle du balcon du 1<sup>er</sup> étage en vue d'y aménager une salle de douche avec WC ;

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- RDC entrée, garage, buanderie, escalier donnant accès au jardin, citerne d'eaux de pluie
- RDJ hall, séjour, cuisine, salle à manger, WC,
- +01 palier, 2 chambres, salle de bain, balcon, salle de douche avec WC,
- +02 palier, 2 chambres, salle de douche, WC séparé, balcon avec espace de rangement ;

Considérant que la *prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot* est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée ;

Considérant cependant que le volume construit en fond de parcelle est déjà existant en 1961 selon les images satellites ; que ce volume est dès lors considéré comme de droit ; que les images démontrent que sa toiture est verdurisée depuis 1996 ; que les qualités végétales et paysagères en intérieur d'îlot ne sont donc pas impactées ;

Considérant également que le projet prévoit le maintien d'une citerne de récolte des eaux pluviales à l'arrière du rez-de-chaussée ; qu'une gestion intégrée des eaux pluviales est donc proposée ; que celle-ci est satisfaisante ;

Considérant que l'augmentation volumétrique en arrière gauche du rez-de-jardin est déjà existante en 1996 selon les images satellites ; que cette augmentation est conforme au règlement de bâtisses de la Commune d'Anderlecht de 1932 en ce que les constructions ne dépassent pas les  $\frac{3}{4}$  de profondeur de la parcelle ; que la salle à manger aménagée dans ce volume arrière gauche présente une surface éclairante conforme au règlement de bâtisses de la Commune d'Anderlecht de 1932 en ce qu'elle atteint  $\frac{1}{8}$ <sup>ème</sup> de la surface plancher ;

Considérant dès lors que l'*article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée*, est d'application en ce que les actes et travaux irréguliers ont été réalisés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000 et sont conformes à la réglementation applicable lors de leur exécution ; que la régularisation de ce volume et son aménagement est donc automatique ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 octobre 2024**

Considérant également que la fermeture partielle du balcon du premier étage ne participe pas à l'augmentation de l'emprise de construction, est conforme au code civil en matière de vues, participe à l'amélioration du confort du logement et participe au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'au vu de ce qui précède, la demande ne déroge donc pas au *RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne* ;

Considérant que les surfaces des autres pièces et leur éclairage tels qu'autorisés dans le permis de 1987 sont maintenus et sont donc conformes à la situation de droit ; que la fermeture partielle du balcon au 1<sup>er</sup> étage ne modifie pas ces surfaces plancher ou surfaces éclairantes ; que l'ensemble des transformations apportées permet une augmentation des surfaces habitables et une amélioration des normes de confort (augmentation des pièces d'eau et sanitaires) ;

Considérant cependant que la terrasse arrière droit au rez-de-jardin, présente depuis 1996, n'est pas conforme au code civil en ce que qu'elle permet des vues sur le voisin de droite ; que le projet prévoit la suppression de l'escalier existant de cette terrasse vers le jardin mais conserve la surface de la terrasse en vue d'offrir une protection de la cour anglaise du niveau inférieur ; qu'il convient de soit condamner cet accès à la terrasse en vue de respecter le code civil, soit obtenir l'accord du voisin de droite sur cet aménagement et les vues qu'il implique ;

Considérant que la façade à rue est conforme à la situation de droit en ce que les matériaux, coloris, tailles des baies et divisions des menuiseries d'origine sont conservés ; que la corniche en bois blanc doit être rénovée à l'identique ; qu'il convient cependant d'harmoniser les coloris des menuiseries en proposant une porte de garage de couleur blanche (nettoyage ou repeinte) ;

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 24 octobre 2024**

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

- Respecter le code civil ou obtenir l'accord du voisin en ce qui concerne les vues vers le voisin de droite

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Echevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DELCOURT	

**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. MOENECLAHEY	