

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 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>PV08</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	<b>Transformer, rénover et agrandir le rez-de-chaussée et rez de jardin d'une maison unifamiliale</b>
Adresse	Rue Jean Van Lierde, 27
PRAS	Zone mixte

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 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 :**

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 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 Jean Van Lierde au n° 27, maison unifamiliale mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle de 172m<sup>2</sup>, cadastrée 2<sup>ème</sup> Division – Section A – n° 51 a 2 ;

Vu que la demande vise à **transformer, rénover et agrandir le rez-de-chaussée et rez-de-jardin d'une maison unifamiliale** ;

Vu que la demande a été introduite le 03/01/2024, que le dossier a été déclaré complet le 23/04/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/05/2024 au 27/05/2024, 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 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 l'archive communale à cette adresse :

- n° 34105 (PU 27453) – construire une maison – permis octroyé le 09/05/1950

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement des combles, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte un logement, et qui présente une surface bâtie au sol de 52m<sup>2</sup> pour une surface de parcelle de 172m<sup>2</sup> ;

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

Considérant que la maison en situation de droit présente une profondeur de bâti de 8,73m (+ 1,63m de terrasse au +00) – pièces de vie au +00, chambres avec sdb au +01, combles non aménagés ;

Considérant que la demande vise à réagencer l'immeuble en une maison unifamiliale de 4 chambres ; que la démolition du balcon et de l'escalier extérieur, tout comme celle de l'escalier intérieur menant au sous-sol, sont envisagées afin d'augmenter la profondeur du bâti de 4,05m par la construction d'une nouvelle extension en façade arrière (sur 2 niveaux) ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 mai 2024**

Considérant que l'aménagement suivant est projeté :

- -01/rez de jardin caves, chaufferie, buanderie, sdd avec wc, chambre 4 et escalier -01/+00 dans la nouvelle extension, terrasse (de 4,00m) et citerne enterrée de 5.000L, jardin
- +00 hall avec wc et vestiaire, cuisine, sàm, salon et escalier -01/+00 dans la nouvelle extension
- +01 chambres 1 et 2, bureau avec terrasse de toit coupole et toit plat végétalisé
- sous combles chambre 3, sdd avec wc

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que le changement de destination d'un toit plat peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot, préjudicier le voisinage en impactant le fond sonore ;

Considérant que la petite terrasse de toit, projetée au +01 le long de la mitoyenneté droite, n'occupe pas une position dominante et en surplomb par rapport au voisinage ; qu'elle observe un retrait de plus de 3,00m par rapport à la mitoyenneté de gauche, et de 1,75m par rapport au bord de la toiture plate ; qu'elle ne nécessite aucune rehausse de mitoyen ou de dispositif pare-vues ;

Considérant que la demande ne fait plus état de la présence de la citerne d'eau de pluie (1.000L) ; qu'une nouvelle citerne enterrée de 5.000L sera installée (côté mitoyenneté gauche) ; que l'eau récoltée sera utilisée pour les wc, la machine à laver et l'arrosage du jardin ; qu'au plan ne figurent pas la descente d'eau pluviale et l'installation hydrophore permettant d'alimenter les différents appareils raccordés ; qu'il convient d'analyser la pertinence de la position de la citerne enterrée en fonction des équipements techniques indispensables pour une réutilisation ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la toiture plate sera végétalisée ; qu'il convient de détailler la coupe et de préciser l'épaisseur du substrat ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la construction mitoyenne gauche (au n° 29), gabarit le moins profond et le moins élevé, est dépassée de plus de 3,00m ;

Considérant que l'extension projetée augmente le bâti de 4,05m en profondeur et de 5,97m en hauteur ; qu'elle s'aligne sur la construction de droite (au n° 25) ; que cette augmentation volumétrique dépasse le profil mitoyen gauche de 3,80m en profondeur et de 5,09m en hauteur ;

Considérant qu'eu égard à l'orientation des parcelles (NE), cette rehausse ne préjudicie pas l'ensoleillement du bâti mitoyen ; que les propriétaires du n° 29 ont donné leur aval pour la rehausse du mur mitoyen commun aux deux maisons ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de la sdd aménagée

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 mai 2024**

dans les combles (1,50m au droit du wc) ; qu'il convient d'améliorer l'aménagement de la sdd de manière à proposer des hauteurs libres adéquates ;

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 des extractions mécaniques des pièces humides au sous-sol (sdd/wc, buanderie) et de leur sortie à l'air libre ;
- au niveau de la terrasse, représentation incomplète ; une haie mitoyenne devant pouvoir être plantée, le revêtement de la terrasse devra observer un retrait de 0,50m/0,60m par rapport à l'axe mitoyen ;
- représentation approximative – faire correspondre plan et coupe au niveau de la représentation de l'escalier existant -01/+00 ;

Considérant que le projet améliore l'habitabilité de la maison unifamiliale ; hormis sous toiture, l'organisation des espaces intérieurs est adéquate et les surfaces habitables disponibles sont qualitatives ; qu'il convient toutefois de limiter la dérogation au Titre II et de veiller au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le projet doit être conforme au Code civil ; que la prolongation et la rehausse du mur mitoyen sont acceptables pour autant qu'elles soient cautionnées par les propriétaires de la parcelle voisine ; que la finition de la face extérieure du mur mitoyen devra avoir reçu l'aval des propriétaires du n° 29 ;

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

Considérant que toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées en PVC blanc ; que l'aspect architectural du cadre environnant n'en est pas altéré ;

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 30 mai 2024**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 mai 2024**

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

- Améliorer l'aménagement de la sdd sous combles de manière à limiter la dérogation à l'article 4 du Titre II ;
- Compléter et rectifier les représentations tel que repris à l'article 19 du RRU (extraction mécanique, haie mitoyenne, escalier existant -01/+00) ;
- Au niveau du toit plat végétalisé, détailler la coupe et préciser l'épaisseur du substrat ;
- Au niveau de la récupération des eaux pluviales, représenter sur le plan la descente d'eau pluviale et le système hydrophore ;

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, Titre II – article 4 (avec amélioration), 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	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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