

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 13 mars 2025**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> CARLIER  
**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>PV08</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	<b>Construire une lucarne et aménager les combles, placer un auvent en façade arrière et modifier les aménagements intérieurs d'une maisons unifamiliale</b>
Adresse	Rue Frans Hals, 65A
PRAS	Zone mixte
PPAS	/

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 13 mars 2025**

**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 ni 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 13 mars 2025**

**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, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

Vu que le bien se situe Rue Frans Hals au n°65A, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 641W6 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à construire une lucarne et aménager les combles, placer un auvent en façade arrière et modifier les aménagements intérieurs d'une maisons unifamiliale ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 20/02/2025 au 06/03/2025, 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
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 44971 (PU 37918 ) – transformer la façade au moyen de plaquettes – permis octroyé le 14/03/1978
- n° 49016 (PU 43783 ) – transformation d'une maison unifamiliale – permis octroyé le 10/07/2001
- n° 48947 (PU 44177 ) – construction d'un abri de jardin et abri à bois – permis octroyé le 14/01/2003
- n° 50949 (PU 52295 ) – mettre en conformité une maison unifamiliale (installation d'un auvent à l'arrière + construction d'une lucarne) – permis refusé en saisine le 12/06/2023

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une lucarne arrière, le placement d'un auvent au rez-de-chaussée arrière, l'aménagement de chambres supplémentaires et la modification des menuiseries en façade à rue ;

Vu qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- +00 entrée, living, salle de douche, jardin
- +01 2 chambres, dressing
- Combles grenier (trappe)

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 13 mars 2025**

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Vu la mise en demeure (I 2021/3932-PU-TR/MC), dressée en date du 23/09/2021, constatant l'installation d'un auvent, la construction d'une lucarne arrière et l'installation d'un rangement métallique de plus de 3m dans le jardin sans permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse arrière de 23m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et sa couverture partielle par un auvent translucide de 17.5m<sup>2</sup>,
- Maintenir la configurations intérieures de droit au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage,
- Mettre en conformité la construction de la lucarne arrière,
- Créer une trémie d'escalier menant aux combles et aménager un bureau dans la pièce arrière sous combles ,
- Placer des panneaux solaires sur le versant à rue de la toiture ;

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

- +00 entrée, séjour, cuisine, salle de bain, terrasse dallée, jardin
- +01 2 chambres, espace de rangement
- +02 bureau, grenier (escalier)

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot** est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est légèrement augmentée ; que la parcelle de 235 m<sup>2</sup> est imperméabilisée sur 25m<sup>2</sup> supplémentaires (de 90 à 115 m<sup>2</sup> imperméables) ; que toutefois la zone de cours et jardins est perméable sur plus de 70% de sa surface et permet une infiltration des eaux pluviales satisfaisantes ;

Considérant que les rangements métalliques en zone de jardin constatés par la mise en demeure précitée ne figurent pas sur les plans mais sont toujours présents sur les photos satellites de 2023 ; qu'en séance le demandeur a déclaré qu'il s'agissait d'un potager sous serre non-fixe ; que ce type de dispositif n'est pas soumis à permis d'urbanisme ; que par ailleurs seuls l'abri de jardin en fond de parcelle et l'abri à bois le long du mitoyen droit tels que précédemment autorisés (PU 44177) peuvent être conservés comme constructions fixes en zone de cours et jardins ;

Considérant que la parcelle de droite est reprise à l'inventaire des sols pollués ; qu'afin de s'assurer de la qualité sanitaires des productions potagères, le demandeur peut se renseigner auprès de Bruxelles Environnement ([soilfacilitator@environnement.brussels](mailto:soilfacilitator@environnement.brussels)) pour recevoir des informations complémentaires ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne** en ce que la profondeur du auvent et de la terrasse arrière dépasse le profil mitoyen de gauche le moins profond de plus de 3m ; que cette extension n'a nécessité aucune rehausse de mitoyens ; que cet aménagement permet d'offrir un espace extérieur couvert aux habitants ; que l'aménagement de la terrasse n'est préjudiciable pour les parcelles voisines que de manière limitée ; que cependant, afin de limiter les possibilités de fermeture

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 13 mars 2025**

future du volume sous auvent, il convient de limiter la profondeur du auvent à 2,25m sur toute la largeur de la parcelle ; que cette solution supprime la dérogation de profondeur tout en maintenant une surface extérieur abritée de 10 m<sup>2</sup> voulue par le demandeur ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4 - hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur sous plafond de la pièce arrière dans les combles est de 2.30m sur 4.4m<sup>2</sup> au lieu de 4.9m<sup>2</sup> ; que cette pièce présente une superficie plancher de 9.8m<sup>2</sup> et est aménagée en bureau ; que ce type d'utilisation sur une telle surface est compatible avec une hauteur sous plafond légèrement réduite ; que cette pièce ne peut cependant être utilisée comme chambre ; que la dérogation est acceptable à cette condition ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre III, article 4 - hauteur sous lucarne*, en ce que la hauteur sous plafond dans la lucarne arrière est inférieure à 2.10 m au niveau de la baie ; que la lucarne a été construite entre 2004 et 2009 et présente une volumétrie conforme au Titre I du RRU ; que le projet prévoit d'abaisser l'allège de la baie de la lucarne en vue d'augmenter l'éclairage naturel du bureau sous combles ; que la dérogation est acceptable ; que toutefois les plans de réalisation ne dessinent pas cette baie agrandie avec garde-corps (contrairement aux plans de synthèse) et doivent donc être corrigés ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, en ce que la salle de bain avec WC intégré est située au rez-de-chaussée ; que cette configuration est toutefois héritée de la situation de droit mais ne constitue plus un aménagement confortable à l'heure actuelle ; que la possibilité de la déplacer à l'étage des chambres peut être étudiée ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que les menuiseries en bois d'origine ont été remplacées par du PVC blanc ; que les baies et divisions sont maintenues ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ; que la façade projetée s'intègre au cadre bâti environnant ;

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 13 mars 2025**

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

- Limiter la profondeur de l'auvent à 2,25 m sur toute la largeur de la façade arrière
- Corriger le dessin de la baie de lucarne agrandie avec garde-corps sur les élévations projetées

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – article 4 ainsi qu'au Règlement communal d'urbanisme Titre III – article 4 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

En application de l'article 191 du CoBAT, les documents modificatifs répondant aux conditions émises devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Echevine	M <sup>me</sup> CARLIER	
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. MOENECLAAY	