

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 avril 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} DE CORT
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

/

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par le copropriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité une maison unifamiliale
Adresse	Rue Kinet, 5
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 avril 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 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 3 avril 2025

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 Kinet au n° 5, maison unifamiliale mitoyenne R+01+TM, implantée sur une parcelle de 75m², cadastrée 1^{ère} Division – Section A – n° 842 m 3 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité une maison unifamiliale** ;

Vu que la demande a été introduite le 05/08/2024, que le dossier a été déclaré complet le 25/11/2024 ;

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 la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- 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 ;
- 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 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/03/2025 au 27/03/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 18787 (PU 15453) – construire 2 maisons – permis octroyé le 15/01/1926

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une extension R+00+TP en fond de parcelle et d'un volume au +01 (en place d'une terrasse), pour le placement d'une petite lucarne arrière, pour des modifications en façade à rue ;

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 (RU 2023/17273) ; que le bien fait l'objet de suspicions d'infraction pour la fermeture partielle de la cour ;

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 – extension R+00+TP, placement d'une petite lucarne

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 avril 2025

arrière ; ainsi que des travaux qui n'ont pas pu être datés ou qui ont été réalisés après le 1^{er} janvier 2000 – volume au +01 (avec suppression du balcon), façade à rue revêtue de briquettes vernissées blanches, remplacement des menuiseries extérieures et habillage de la corniche en PVC blanc ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose au +00 de 2 pièces de vie, d'une cuisine et d'une laverie situées dans l'extension latérale, d'une cour (9,40m² à ciel ouvert) ; au +01, 2 chambres, balcon avec wc extérieur ; sous versants, une mansarde à rue et un grenier en façade arrière

Considérant que l'aménagement en situation projetée est le suivant :

- -01 cave, local compteurs ;
- +00 salon, sàm, cuisine, sdd avec wc dans la nouvelle extension en fond de parcelle (+ 5,60m²), cour réduite de plus de la moitié (4,35m² à ciel ouvert) ;
- +01 chambre, penderie (12,14m²), wc ou douche qui diffère selon le plan ou la coupe ;
- +02 2 chambres ;
- Grenier non aménagé

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, 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 n'est pas améliorée ;

Considérant que la cour latérale initiale a été réduite à 4,35m² à l'air libre ; que la partie couverte abrite la salle d'eau ; que la partie en plein air, enclavée par du bâti, est sans grand potentiel et peu fonctionnelle ;

Considérant qu'à la construction, la parcelle de 75m², et sa voisine du n° 7, ne disposaient pas d'espace extérieur de qualité – cour minéralisée de 1,87m de large sur +/- 5,00m de profondeur ; que le mur mitoyen en fond de parcelle, commun avec le n° 17 de la Rue Edmond Delcourt, est élevé (+/- 4,85m) ; que la couverture partielle de la courette n'a pas été préjudiciable aux parcelles voisines ;

Considérant que la parcelle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait plus état de la présence de la citerne d'eau de pluie initiale de 1.500L ; qu'aucune mesure de gestion des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; que la surface de toit plat, de +/- 18m², n'est pas végétalisée ;

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 ¾ de la parcelle ;

Considérant que l'extension latérale qui a été réalisée en zone de cour est entièrement au-delà de la profondeur autorisée en ce qu'elle est située en fond de parcelle ; que cette configuration n'a pas impacté les parcelles voisines, n'a pas nécessité de rehausse mitoyenne ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le volume, qui a été construit au +01 au droit du balcon et wc extérieur

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 avril 2025

d'origine, a nécessité une rehausse du mitoyen gauche (commun avec le n° 7) de +/- 0,60m ; que cette rehausse est ponctuelle et limitée à une profondeur de 1,14m ; que cette configuration ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement de la parcelle voisine ;

Considérant que ces travaux de la situation existante de fait, réalisés aux +00 et +01, n'ont occasionnés aucune opposition du voisinage ; que le n° 7 de la Rue Kinet a obtenu un permis en 2015 (PU 48731) pour le même type de configuration au rez-de-chaussée ;

Considérant que les travaux liés à la petite lucarne arrière peuvent prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1^{er} janvier 2000 en ce qu'ils étaient en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés ;

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

- La fermeture du balcon prive la pièce du +01 en façade arrière d'une ventilation et d'une lumière naturelles directes ;
- La sdd du +00, à côté de la cuisine, gagnerait à être déplacée au niveau des chambres ; la penderie de 12,14m² pourrait être réduite au profit d'une sdb qualitative ;
- Les représentations sont contradictoires au niveau de l'aménagement de l'extension du +01 – wc en plan, douche en coupe ;

Considérant que les extensions volumétriques supplémentaires sont modestes et ont été motivées par la nécessité de doter la maison unifamiliale de sanitaires intérieurs ; qu'elles augmentent les surfaces habitables disponibles mais non pas pour autant été accompagnées d'une réorganisation et répartition des espaces intérieurs qui auraient amélioré l'habitabilité de manière plus adéquate ;

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 la demande déroge 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, doivent s'harmoniser 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 façade initiale en brique a été parée de briquettes vernissées blanches (date des travaux inconnue) ; que les menuiseries ont toutes été remplacées par du PVC blanc ; que les châssis en PVC ne respectent pas la forme courbe des linteaux de baie (déjà en PVC en 2009 + modification entre 2009 et 2013) ; qu'un caisson en PVC cache la boiserie de la corniche (travaux entre 2014 et 2019) ;

Considérant qu'il convient de modifier l'élévation de la façade à rue de sorte que les châssis épousent le cintrage des baies ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 avril 2025

Considérant que lors des prochaines rénovations, il y aura lieu de requalifier les différentes caractéristiques de la façade à rue en veillant à rétablir un langage esthétique, un caractère durable et une mise en œuvre plus qualitatifs ;

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 3 avril 2025

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

- Modifier l'élévation de la façade à rue de manière que les châssis épousent le cintrage des baies ;

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, 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

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	