

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. MOENECLAEY

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Aménager une terrasse couverte au rez-de-chaussée, modifier les baies intérieures
Adresse	Rue Adolphe Prins, 26
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 Adolphe Prins au n° 26, immeuble mitoyen R+03+TV, implanté sur une parcelle de 208m², cadastrée 1^{ère} Division – Section A – n° 366 t 5 ;

Vu que la demande vise à **aménager une terrasse couverte au rez-de-chaussée et modifier des baies intérieures du logement** ;

Vu que la demande a été introduite le 03/01/2024, que le dossier a été déclaré complet le 27/08/2024 ;

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 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 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° 23189 (PU 17674) – construire une maison – permis octroyé le 12/11/1930
- n° 50058 D (PU 45927) – transformation et régularisation d'un immeuble – permis octroyé le 10/02/2009

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'un volume en façade arrière, pour la privatisation des espaces communs du rez-de-chaussée (local vélos) et du sous-sol, pour l'aménagement de la zone de cour et jardin ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/0000), le nombre d'unités de logement indépendantes qui peuvent être considérées comme régulières s'élève à 3 ; le bien fait l'objet de suspicions d'infraction concernant l'ajout de deux volumes à l'arrière (au +00 entre 2009 et 2012 et au +01 entre 2018 et 2019) ;

Considérant que la présente demande ne concerne que le logement de 1 chambre situé au rez-de-chaussée ; qu'elle vise à mettre en conformité des travaux déjà réalisés, non conformes à ceux autorisés par permis (en 2009) ;

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

Considérant qu'en situation de droit, les trois logements disposaient au rez-de-chaussée d'un local vélos et d'un accès au sous-sol via l'escalier d'origine ; qu'au -01, avaient été autorisés 3 caves privatives, un local poubelles et un local compteurs ; la zone de cour et jardin de +/- 100m² présentait une zone de terrasse de +/- 29m² et une zone plantée en pleine terre de +/- 55,20m² (71m² avec les chemins dallés) ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le local vélos a été supprimé, l'escalier desservant le sous-sol et tous les espaces de cave ont été privatisés au profit du rez-de-chaussée, le local poubelles a été supprimé, l'accès au local compteurs est réduit à une échelle de meunier ; la zone plantée du jardin, non représentée au plan, a été considérablement impactée et n'est plus qualitative (pelouse remplacée par des tapis de gazon artificiel, cheminements supplémentaires, abri de jardin, ...) ; la zone de terrasse carrelée (de 24m² en place de 29m²) a été réalisée à une profondeur de 3,57m (au lieu de 4,30m) et recouverte d'un panneau en polyacrylate sur structure métallique ;

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 est impactée – les surfaces de pleine terre sont fortement diminuées ; au vu du reportage photographique, la pleine terre plantée a été remplacée partiellement par des tapis de gazon synthétique ; que l'aménagement du jardin ne figure pas au plan ; que par ailleurs, l'abri de jardin existant, ayant une superficie de plus de 9m², est aussi soumis à demande de permis ;

Considérant qu'au cadre VI de la demande, une citerne est renseignée ; qu'elle n'est pas représentée sur les plans ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable* ; les zones de cours et jardins d'une superficie supérieure à 60 m² comportent une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins égale aux 2/3 de leur superficie ;

Considérant qu'il convient pour le moins de proposer un aménagement paysager qualitatif qui puisse participer à la régénération de la biodiversité locale ; que le placement de tapis de gazon synthétique y contrevient ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la couverture de la terrasse dépasse les gabarits du bâti mitoyen ; que cette structure matérialise un volume d'occupation potentiel ; qu'au-delà de la profondeur autorisée, la hauteur de toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse – dans ce cas-ci, le niveau du jardin des parcelles voisines ; que sur une profondeur de 3,57m, la couverture dépasse la hauteur des murs mitoyens de jardin de 0,45m à 0,63m ; que des travaux ont impactés les mitoyens ; que ce dispositif fixe n'est pas admissible ; que seul un système rétractable sans poteaux (tente solaire en porte à faux, ancré dans la façade) est envisageable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que celle-ci ne respecte pas l'aménagement octroyé ; que l'aménagement existant ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée est fortement réduite ;

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

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que la surface perméable s'entend en pleine terre et plantée ; que la perméabilité des revêtements de sol n'est pas avérée sur au moins 50% de leur surface totale ; qu'en outre, les prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme sont plus astreignantes et portent le minimum à 2/3 de la superficie pour des zones de cours et jardins d'une superficie supérieure à 60 m² ;

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

- le projet a une incidence sur les parties communes de l'immeuble et préjudicie les 2 unités de logement des étages – suppression du local vélos, du local poubelles, des caves privatives, d'un accès aisé au local compteurs ;
- le sous-sol n'est plus à disposition des habitants de l'immeuble ; le dispositif précaire qui remplace la volée existante d'escalier et l'emplacement de la nouvelle trémie verticale ne sont pas adéquats ;
- le local poubelles n'en est pas un (non cloisonné) et ne respecte pas les exigences du SIAMU en la matière (local REI 60), ni les exigences d'extraction mécanique ;
- le wc en cave n'est pas ventilé ;
- le revêtement de l'auvent impacte l'apport en lumière naturelle (moins lumineux que le verre) ; au vu des photos aériennes, le revêtement est translucide et pas transparent ;

Considérant que le projet impacte la répartition et la distribution spatiales des communs, réorganise le rez-de-chaussée et le sous-sol au profit du logement situé au rez-de-chaussée, supprime des zones perméables plantées en pleine terre ; que l'aménagement des lieux n'est pas qualitatif ni adéquat ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 13, chapitre III du Titre III – ventilation & évacuation* ; qu'un appareil à combustion, type chaudière, doit être muni d'un dispositif de ventilation qu'il s'agisse de ventilation naturelle ou mécanique ; que la chaufferie du sous-sol n'en dispose pas ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à l'agencement de 3 unités de logement et plus, un local doit être prévu et présenté un accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ; le local prévu au permis PU 45927 ne peut être supprimé ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une très bonne desserte en transports en commun ; que l'alternative de mobilité douce, autorisée par permis, ne peut être supprimée ; que le cadre VIII de l'Annexe I est incorrect ;

Considérant que l'agencement projeté impacte l'habitabilité des logements ; que la configuration n'est pas pertinente et est contraire au bon aménagement des lieux ; qu'il convient de rétablir un aménagement intérieur et extérieur qui soit qualitatif pour tous les logements et pour l'intérieur d'îlot ;

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

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

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

AVIS DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.

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. MOENECLAËY	