

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mai 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

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

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> COPPIETERS

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. LELIEVRE

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV08</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr et Mme <b>NGUYEN YEN-TRAN</b> , propriétaires.
Objet de la demande	Transformer un immeuble de rapport.
Adresse	Boulevard Prince de Liège, n°194
PRAS	Zone d'habitation + ES.
PPAS	/
Réf. Communale	51656
Réf. URBAN	01/XFD/1762177

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mai 2021**

**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 réclamation.

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT  
CONVOQUEES :**

Le demandeur et l'agent immobilier ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mai 2021**

**DECIDE :**

**AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :**

Vu que le bien est situé en zone d'habitation et le long d'un espace structurant 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 n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;

Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu que le bien sis boulevard Sylvain Dupuis n°190, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle de 178m<sup>2</sup> cadastrée Division 2, Section A, Parcelle n°97B5, est répertorié en tant qu'entités d'habitation dans un immeuble à appartements sans ascenseur comprenant 4 logements (modifié en 2006) ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n° 33708/26955-PU : 16/09/10949 (PU octroyé) – Construire une maison (lot1517) ;

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

- -01 3 Charbon + 2 caves à provisions ;
- 00 1 appartement 1 Chambre avec cour ;
- 01+TV 1 appartement duplex 2 Chambres ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que les menuiseries en façade avant ont été remplacées par du PVC blanc ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/10218), l'immeuble comprend 2 logements ;

Vu qu'aucun PV d'infraction ou mise en demeure n'a été dressé(e) pour ce bien ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble de rapport comprenant 2 logements ;

Vu que la demande vise à **transformer un immeuble de rapport** ;

Vu que la demande a été introduite le 6/10/2020, que le dossier a été déclaré complet le 23/02/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 6/05/2021 au 20/05/2021, et qu'aucune réclamation et/ou opposition n'a été introduite ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mai 2021**

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- 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 / lucarne de toiture ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2021.0156/1/APB/vh daté du 24/03/2021 ;

Vu les recommandations communales relatives aux (sub)divisions d'immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 17/07/2018 ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- La mise en conformité d'une terrasse sur le toit de l'annexe ;
- La rehausse de la façade arrière sur 1 niveau ;
- La création d'une lucarne dans le versant de toiture arrière avec terrasse ;
- La réorganisation des logements ;
- La mise en conformité des menuiseries en façade avant ;

Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 2 caves et 2 caves à provisions ;
- 00+01 1 appartement duplex 2 chambres avec salle d'eau attenante avec terrasse ;
- 02+TV 1 appartement duplex 1 chambre avec mezzanine et terrasse ;

Considérant que le nombre de logement reste inchangé ; que le projet prévoit l'amélioration de l'habitabilité des logements existants ;

Considérant qu'en situation de fait, le logement duplex 2 chambres du rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage avec terrasse sur plateforme a déjà été aménagé ; que le logement sous combles est 1 appartement 1 chambre de taille réduite dont le séjour/cuisine fait 23m<sup>2</sup> et la chambre 8,5m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'en façade arrière, le projet prévoit la rehausse de la façade arrière afin d'agrandir le 3<sup>ème</sup> étage qui est actuellement mansardé ; que ce niveau sera parachevé au moyen d'un enduit de teinte claire ; que le parement de la façade existante composé de briques de teinte brun-orange est maintenu ; que les châssis de la rehausse sont en bois ; que l'habillage de la lucarne est en bois de teinte naturelle avec châssis de fenêtre en bois ;

Considérant qu'en façade avant, le projet ne prévoit aucune modification du parement ; que la porte et le châssis d'origine en bois mouluré ont été remplacés par du PVC blanc à profils plats ;

Considérant que l'affectation principale du bien demeure inchangée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4-§1, Profondeur d'une construction mitoyenne – hors-sol**, en ce qu'au niveau du 3<sup>ème</sup> étage, la terrasse dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine de droite la plus profonde ; que néanmoins, la façade arrière du bien fait face à une infrastructure scolaire importante dans un intérieur d'îlot étendu ; qu'il n'existe donc aucun vis-à-vis par rapport aux habitations voisines ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mai 2021**

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6-§1, Hauteur de toiture d'une construction mitoyenne**, en ce qu'au niveau du 3<sup>ème</sup> étage, l'aménagement de la terrasse considérée comme un volume à l'air libre dépasse le profil voisin le plus élevé ; que la terrasse du 1<sup>er</sup> étage nécessite le rehaussement du mur mitoyen de gauche de 70cm ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur cette plateforme ne se justifie pas étant donné que l'appartement profite du jardin ; qu'également la rehausse du mur mitoyen porte la hauteur de celui-ci à 2,35m afin de permettre son occupation sur toute la largeur et ne pas devoir respecter un retrait d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne (cfr. Code Civil) ; que cependant, la terrasse du 1<sup>er</sup> étage permet une vue oblique sur l'héritage voisin ;

Considérant que l'augmentation volumétrique ainsi que la réorganisation intérieure permettent d'installer le plus grand logement (2 chambres) au rez-de-chaussée afin qu'il puisse profiter du jardin et d'améliorer les conditions d'habitabilité du logement 1 chambre (en situation de fait) en le transformant en duplex et en agrandissant la chambre à coucher ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3-§1 – superficies minimales**, en ce que le séjour/cuisine présente un déficit de superficie de 3m<sup>2</sup> (norme 28m<sup>2</sup>) ; que néanmoins, le séjour est agrémenté d'une mezzanine de 12m<sup>2</sup> permettant de combler ce manque ;

Considérant que le bien présente 2 caves privatives en sous-sol et 2 espaces de stockage pour provisions ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 16 - local à ordures ménagères**, en ce que existant à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer les ordures ménagères aisément accessible par les habitants et pouvant être fermé, permettant aisément le déplacement des ordures ménagères vers la voie publique et ayant une capacité suffisante, compte tenu du nombre de logements (2pers/lgt soit 75L de déchets recyclables et 75L de déchets tout-venants soit 4 containers minimum), afin de permettre notamment le stockage sélectif des ordures ménagères ; que ce local n'est pas prévu au projet ;

Considérant que la demande déroge **RRU, Titre II, article 17 - local pour véhicules deux roues et poussettes**, en ce que tout immeuble existant à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues non motorisés et des voitures d'enfants à disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble ayant des dimensions compatibles avec la fonction prévue, compte tenu du nombre de logements, avec un minimum d'un emplacement par logement (à fixer par l'autorité délivrante compte tenu du bon aménagement des lieux), d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements et indépendant des parking ; que ce local n'est pas prévu au projet ;

Considérant que la demande déroge la demande déroge au **RRU, Titre II, article 18 – local d'entretien**, en ce que tout immeuble existant à logements multiples comporte un local ayant une superficie minimale de 1 m<sup>2</sup>, comportant au moins une prise d'eau et une évacuation à l'égout ; que le point d'eau n'est pas représenté sur les documents graphiques ;

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 bonne desserte en transports en commun ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mai 2021**

Considérant que les menuiseries extérieures présentent une différence de forme (cintrage, division apparentes, parties ouvrantes et dormantes) par rapport à la situation conforme ; que les châssis d'origine ou conformes ont été remplacés par du PVC blanc à profils plats ;

Considérant que **la prescription particulière 2.5. 1° et 2° du PRAS, modification des caractéristiques des constructions et installations**, est d'application en ce que le projet prévoit la mise en conformité du remplacement des menuiseries en façade avant et la création d'une terrasse sur une plateforme existante ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est favorable sous conditions ;

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 27 mai 2021**

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

- Au 3<sup>ème</sup> étage, végétaliser les parties inaccessibles de la toiture plate et limiter le retrait par rapport aux limites mitoyennes à 1,90m ;
- Sur la terrasse du 1<sup>er</sup> étage, fixer 1 bac à plantes d'une largeur de 60cm le long du mur mitoyen (Hauteur : 90cm) ;

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 – article 4 et 6 et Titre II – article 3 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

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

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> COPPIETERS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	