

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 2 février 2023**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> DEWACHTER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN

**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. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV11</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Transformer un immeuble de logements – augmenter le nombre de logements avec modification de volume
Adresse	Rue Alphonse Demunter, 15
PRAS	Zone d'habitation

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 2 février 2023**

**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 2 février 2023**

**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 Alphonse Demunter au n° 15, maison de rapport mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 1<sup>ère</sup> Division – Section A – n° 683 r 0 ;

Vu que la demande vise à **transformer un immeuble de logements – augmenter le nombre de logements avec modification de volume** ;

Vu que la demande a été introduite le 14/07/2022, que le dossier a été déclaré complet le 20/10/2022 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/01/2023 au 29/01/2023, 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 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 153 §2 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - o dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
  - o dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne & lucarne de toiture
  - o dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 25389 (PU 19317) – construire une maison unifamiliale – permis octroyé le 28/03/1933
- n° 44310 (PU 36912) – agrandissement en immeuble de 3 logements (ajout de 3 sdb et 2 pièces) – permis octroyé le 7/05/1973

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une véranda en zone de cour, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/10802), l'immeuble est une maison de rapport qui comprend 3 unités de logement indépendantes (+00, +01 et +02) ; le bien fait l'objet de

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 2 février 2023**

suspensions d'infraction pour la construction d'un volume (cour couverte – travaux entre 1973 et 2012) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison d'habitation qui comporte 3 logements ;

Considérant que la demande en situation de droit comporte 3 logements de 1 chambre avec un sanitaire positionné en façade arrière ;

Considérant que la demande en situation projetée vise à mettre en conformité la profondeur de bâti au rez-de-chaussée ; qu'elle envisage de créer 2 terrasses de toit (aux +01 et +03), de réaménager les logements des +01 et +02 en appartement de 2 chambres, de déplacer les sanitaires en pièce centrale, d'aménager les combles en une unité de logement supplémentaire (studio) avec création de lucarnes avant et arrière ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 caves privatives (4), local compteurs, local vélos (8 emplacements), local poubelles, local entretien (sous l'escalier) ;
- +00 logement de 1 chambre (sup. habitable : +/- 84m<sup>2</sup>)  
hall, chambre à rue, wc, sdb, local technique (chaudière), cuisine ouverte sur séjour, sàm, bureau, terrasse de jardin
- +01 logement de 2 chambres (sup. habitable : +/- 73m<sup>2</sup>)  
sas, cuisine ouverte sur séjour/sàm, sdb avec wc, chambres dont 1 avec terrasse arrière
- +02 logement de 2 chambres (sup. habitable : +/- 73m<sup>2</sup>)  
sas, cuisine ouverte sur séjour/sàm, sdb avec wc, chambres
- +03 studio aménagé dans les combles (sup. habitable : +/- 48,60m<sup>2</sup>)  
pièce de vie, sdd avec wc, coin à dormir, terrasse

Considérant que la **prescription générale 0.6., 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 ; que l'utilisation de toit plat en terrasse occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ;

Considérant que la création de terrasses, situées aux +01 et +03, impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que leur position dominante et en surplomb crée des vues plongeantes et/ou des vis-à-vis gênants ; que l'intimité du voisinage n'est pas préservée ;

Considérant que la demande ne propose pas une gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ;

Considérant qu'un tuyau de descente des eaux pluviales est prévu en façade à rue ; qu'en aucun cas les eaux pluviales ne peuvent être dirigées vers le réseau d'égout public ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que les 2 terrasses dépassent les gabarits des 2 immeubles mitoyens ;

Considérant que tant en profondeur qu'en hauteur, les 2 terrasses présentent un dépassement de plus de 3,00m par rapport au bâti existant ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 2 février 2023**

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture**, en ce que l'extension en toiture de type lucarne dépasse les versants de toiture des 2 profils mitoyens ;

Considérant que l'immeuble est, en situation existante, le gabarit le plus important des maisons de la même lignée ; que les profils des constructions contiguës sont tous deux dépassés ; que la typologie de versant avec lucarne ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant ; que la lucarne en façade à rue ne se motive pas ;

Considérant que la demande ne déroge pas au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins** ; que, toutefois, l'aménagement du jardin n'est pas optimisé ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (séjour/cuisine de 27,80m<sup>2</sup> des logements de 2 chambres) ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- dimensions restreintes des caves privatives ;
- un local poubelles ne s'entend que comme une pièce équipée d'une ventilation et/ou une extraction ;
- aménagement non amélioré des logements existants aux +01 et +02 – pas de local technique, chaudière dans une des chambres, sanitaire restreint (1 seul lavabo, wc inclus dans la sdb) ;
- aux +01 et +02, les superficies des pièces séjour/cuisine ne sont pas adaptées à l'augmentation du nombre de chambres et du nombre d'occupants ;
- cloisonnement de l'espace de vie et pièces différenciées, contraires à l'aménagement de type studio ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation au RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants** ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition expresse qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 3 à 4 ; que les dérogations et manquements attestent d'une densité trop importante ; que le nouvel aménagement n'améliore pas l'habitabilité des logements existants ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense – en maintenant le nombre d'unités de la situation de droit (= 3), en privilégiant l'amélioration des aménagements existants, en supprimant la lucarne à rue et les terrasses de toit non conformes ;

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 ; qu'une alternative de mobilité douce est proposée – local vélos de 8 emplacements ; que l'accès au local est ni aisé, ni direct ; qu'en l'état, la qualité du stationnement en terme de facilité d'usage et d'utilisation optimale de l'espace disponible n'est pas avérée ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 2 février 2023**

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce que le projet apporte des modifications visibles depuis l'espace public ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation 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 qu'il y a lieu de supprimer la lucarne à rue non conforme, qui n'est pas représentative de la typologie de la façade, ni du langage dominant du cadre bâti environnant ;

Considérant que les châssis initiaux ont été remplacés par des châssis en PVC blanc ; que le projet propose des châssis en bois peint en anthracite ; que la porte d'entrée d'origine, encore existante, doit être maintenue ; que la couleur anthracite ne s'intègre pas aux caractéristiques esthétiques initiales ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation au RCU, article 39, chapitre VI du Titre I – tuyau de descente des eaux pluviales** ; que les nouveaux tuyaux apparents doivent s'intégrer aux caractéristiques architecturales sans endommager d'éléments de façade, ni présenter de coude ; que les bandeaux horizontaux en pierre ne permettent pas d'y répondre ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet en l'état 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 2 février 2023**

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

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	

**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. MOENECLAËY	