

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

/

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV13	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Transformer le rez-de-chaussée dans le but d'ajouter un studio avec jardin + mettre en conformité le studio existant au dernier étage avec ajout d'une lucarne
Adresse	Boulevard Théo Lambert 84
PRAS	zone d'habitation, espaces structurants

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 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 réaction.

**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 19 juin 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à mettre en conformité un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/05/2025 au 12/06/2025 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): Modifications des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- Dérogation au RRU Titre I article 6 : Lucarne ;
- Dérogation au RCU :
 - T.I Chap. II Art.3 §9: L'utilisation de PVC pour les corniches est strictement interdite.
 - T.I Chap.IV Sec.4 Art.20 : Les boîtes aux lettres s'intègrent, par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées ;
 - T.III Chap. III Section 2 Art 14 : La modification du nombre de logements dans un immeuble existant répond aux conditions suivantes : elle ne mène pas à une sur densification des parties habitées de l'immeuble.
 - T.III Chap.III section 2 art 15 : §1. Si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant abouti à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé ;

Considérant que l'enquête n'a donné lieu à aucune réclamation ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 24/01/2025 ;

Projet :

Considérant que le projet se situe boulevard Théo Lambert 84;

Considérant que le projet concerne :

- La suppression de 2 garages ;
- L'aménagement d'un local vélo/poubelle dans le local à rue de gauche ;
- La privatisation et l'aménagement dans les locaux avant droit et arrière du rez-de-chaussée pour l'aménagement d'un studio avec jouissance exclusive du jardin ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

- L'aménagement des combles et la création d'un studio ;
- La création d'une lucarne arrière ;
- La mise en conformité de la modification de la façade avant : corniche PVC blanc

Considérant que le projet déroge aux règlements suivants :

- Dérogation au RRU Titre I article 6 : Lucarne ;
- Dérogation au RRU Titre II article 3 §1 local de rangement privatif,
- Dérogation au RRU Titre II article 16 (local 2roues), 17 (local poubelle) et 18 (local matériel nettoyage)
- Dérogation au RRU Titre II article 10 éclairage naturel
- Dérogation au RRU Titre VIII article 6 nombre d'emplacement de parcage à prévoir pour le logement
- Dérogation au RCU :
 - T.I Chap. II Art.3 §9: L'utilisation de PVC pour les corniches est strictement interdite.
 - T.I Chap.IV Sec.4 Art.20 : Les boîtes aux lettres s'intègrent, par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées.
 - T.III Chap. III Section 2 Art 14 : La modification du nombre de logements dans un immeuble existant répond aux conditions suivantes : elle ne mène pas à une sur densification des parties habitées de l'immeuble.
 - T.III Chap.III section 2 art 15 : §1. Si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant abouti à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé.

Considérant que le rez-de-chaussée et les combles sont modifiés dans leur aménagement ; Que les logements des étages restent inchangés ;

Considérant que la création d'une unité de logement au rez-de-chaussée privatise partiellement les espaces communs ; Qu'ainsi une unique cave est proposée pour l'immeuble et que cela engendre une dérogation au RRU Titre II article 3§3 pour l'ensemble des 5 logements en présence ;

Que le local vélo/poubelle n'offre pas une superficie suffisante que pour permettre le rangement d'un vélo par logement présent dans l'immeuble ; Que de plus la proposition de ranger les poubelles et les vélos dans le même local n'est pas de nature à améliorer la qualité et le confort des logements et déroge au RRU Titre II article 16 et 17 en ce que ces locaux ne sont pas distincts et au RCU T.III Chap.III section 2 art 15 : §1.; Que l'absence d'un local matériel de nettoyage déroge au RRU Titre II article 18 ;

Considérant que le logement du rez-de-chaussée est aménagé en studio ; Que cependant un couloir de circulation sépare les pièces avant et arrière ; Que la pièce avant est aménagée en bureau ; Que la pièce arrière est la pièce de vie (séjour/chambre) et déroge au RRU Titre II article 10 en ce que sa superficie

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

éclairante et inférieure à 1/5^e de sa superficie plancher ; Qu'en surplus elle est située en contrebas du jardin et sous les balcons des étages supérieurs ;

Qu'il en ressort que l'aménagement d'un logement au rez-de-chaussée ne permet ni de créer un logement qualitatif et confortable, ni d'améliorer le confort des logements existants ; Qu'il est regrettable de ne pas améliorer le confort des logements existants par l'aménagement de locaux de rangement privatif, d'un local poubelle et d'un local vélo adéquat, de supprimer l'accès commun au jardin pour l'usage privatif du logement de plus petite taille ;

Considérant que les logements des étages 1, 2 et 3 sont inchangés ; Que la superficie des chambres principales des logements est inférieure à 14m² ; Que cependant il s'agit d'une situation héritée de la situation de droit et acquise ;

Considérant que les combles sont privatisés au profit de la création d'un logement ; Qu'il s'agit du 2^e logement de type studio dans le bien ;

Qu'afin d'offrir une hauteur correcte sur une partie du logement une lucarne arrière est créée ; Que cette lucarne déroge au RRU Titre I article 6 en ce qu'elle dépasse le profil de toiture du voisin le plus haut de plus de 2m ; Que le bâtiment est le plus haut de la rue ; Qu'il n'est dès lors pas acceptable de le rehausser davantage ;

Que l'aménagement d'un logement supplémentaire est regrettable, ne permet pas d'améliorer le confort des logements existants et ne se conforme pas au RCU T.III Chap. III Section 2 Art 14 ;

Considérant que la modification de la baie de garage de droite et sa transformation en fenêtre entraîne la création d'une allège sur pierre bleue et brique rouge ; Que la teinte et la mise en œuvre de ces briques n'est pas précisée ; Que la démarcation de la transformation restera visible sur la façade avant et ne participe pas à la préservation des qualités esthétiques et des caractéristiques urbanistiques environnantes ; Que le projet demande également la régularisation de la corniche en PVC blanc ; Que cet élément est interdit par le RCU T.I Chap. II Art.3 §9 ; Qu'en ce sens la demande ne se conforme à la prescription particulière 2.5.2 du PRAS;

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 19 juin 2025

AVS DEFAVORABLE unanime

Les dérogations au RRU Titre I article 6 et RCU Titre I chap 2 art. 3§9 et Chap.IV Sec.4 Art.20, Titre III Chap. III Section 2 Art 14 et Chap.III section 2 art 15 : §1 sont refusées.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	
Urbanisme	M ^{me} DE CORT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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