

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 mars 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M. BREYNE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par Renovassistance A.S.B.L. représenté par Monsieur GRIMBERGHS.
Objet de la demande	Rénover trois maisons unifamiliales mitoyennes et diviser chacune en deux logements : un studio au rez-de-chaussée et un triplex aux étages.
Adresse	Rue Odon, 7, 9 et 11
PRAS	Zone d'habitation + zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 mars 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 13 mars 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 selon le zonage d'accessibilité que le bien se trouve en zone B ;

Vu que le bien se situe Rue Odon, 7, 9 et 11, 3 maisons unifamilial R+2+TV et cadastrée Division 4 Section B – n° 145 G7, 145 A12 et 145 E7 ;

Vu que la demande vise à rénover trois maisons unifamiliales mitoyennes et diviser chacune en deux logements : un studio au rez-de-chaussée et un triplex aux étages ;

Vu que la demande a été introduite le 19/06/2024 et que le dossier a été déclaré complet le 30/09/2024 ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 20/02/2025 au 06/03/2025, et qu'aucune réaction a été introduite ;

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

- application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au RRU, Titre I, article 6 – toiture d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°03854 (PU F4357) – Construire 6 maisons – permis octroyé le 29/10/1887
- n°47023bis (PU 41005) – Rénover l'immeuble – permis octroyé le 27/10/1992 - (Rue Odon n°7)
- n°47021bis (PU 41003) – Rénover l'immeuble – permis octroyé le 27/10/1992 - (Rue Odon n°9)
- n°47020bis (PU 41002) – Rénover l'immeuble – permis octroyé le 27/10/1992 (Rue Odon n°11)

Considérant qu'il s'agit de 3 maisons identiques ; que la situation existante correspond à la situation de droit ;

Considérant qu'en situation de droit l'aménagement des fonctions de chaque maison se présente comme suit :

- -01 2 caves, local compteurs
- +00 Cuisine, salle à manger et WC
- +01 Séjour et bureau
- +02 chambre, WC et salle de bains
- +03 3 chambres

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 mars 2025

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions de chaque maison se présente comme suit :

- -01 2 caves, local compteurs
- +00 Studio
- +01 triplex avec la partie : séjour, cuisine et WC
- +02 triplex avec la partie : 2 chambres
- +03 triplex avec la partie : 2 chambres et salle de bain
- Isolation intérieur en façade avant et ajout d'un crépi sur isolant en façade arrière
- Isolation de la toiture par méthode sarking

Considérant que le jardin est divisé afin que le studio et le triplex aura chacun une partie extérieure du jardin ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne** et **RRU, Titre I, article 6 - hauteur d'une construction mitoyenne** par l'ajout d'un crépi sur isolant de 13 cm plus profond que les 2 voisins aux n°5 et 13 et la réhausse de la toiture pour ajouter un isolant par méthode sarking de 10 cm plus haut que les 2 voisins aux n°5 et 13; que les dérogations sont minimales est donc acceptable ;

Considérant que le demandeur a expliqué le fonctionnement de son ASBL en séance ; que les biens appartenant à la commune d'Anderlecht seront repris temporairement par l'ASBL via un bail emphytéotique afin de les rénover et diviser en 2 logements par maison ; que des personnes précarisées y seront logées ;

Considérant l'erreur dans la partie avant du plan du rez-de-chaussée en situation de fait ; qu'il a lieu de fournir un plan corrigé ;

Considérant les façades avants de style néoclassicisme en ZICHEE, que des panneaux fixes sur la partie inférieure des fenêtres au 1er étage en façade avant doit être prévu au lieu de fenêtres avec partie vitré jusqu'en bas;

Considérant que pour sécuriser les fenêtres supérieures au 2ème étage en façade avant qu'il faut représenter des gardes corps sur plans en s'inspirant des balcons au 1er étage et prévoir le même type de lisses pour le 2ème étage devant les fenêtres ;

Considérant qu'il faut garder 50% des jardins arrières perméable et s'inspirer à la fiche de plantation que vous trouvez sur le site web de Natagora : Qu'il serait utile de collectionner l'eau de pluie des versants arrières dans une nouvelle citerne d'eaux de pluies afin de l'utiliser pour les WC dans le projet ;

Considérant que les aménagement des 3 maisons en 2 logements par maison sont qualitatifs, moyennant les modifications demandées ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 mars 2025

AVIS FAVORABLE minoritaire de l'administration communale d'Anderlecht et à condition de :

- Corriger le plan du rez-de-chaussée en situation de fait ;
- Prévoir des panneaux fixes sur la partie inférieure des fenêtres au 1^{er} étage en façade avant ;
- Pour sécuriser les fenêtres supérieures au 2^{ème} étage en façade avant s'inspirer des gardes corps des balcons au 1^{er} étage et prévoir le même type de lisses pour le 2^{ème} étage devant les fenêtres ;
- Garder 50% des jardins arrières perméable et s'inspirer de la fiche de plantation que vous trouvez sur le site web de Natagora :
https://reseaunature.natagora.be/fileadmin/Projet_Reseau_Nature/Fiches_JNat/JNat_Plantes_ombre.pdf

ABSTENTION majoritaire de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme ; Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites & Bruxelles Environnement

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Urbanisme	M. BREYNE	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	