

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 mai 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DELCOURT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité la fermeture des terrasses, la construction de deux lucarnes, d'une annexe et de deux terrasses, l'aménagement des combles et le remplacement des menuiseries en façade avant d'un immeuble de rapport et construire un abri de jardin en fond de parcelle
Adresse	Rue Henri Deleers 61
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 mai 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 ni 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 22 mai 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation 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 se situe Rue Henri Deleers au n° 61, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 6 Section D – n° 335K2 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable comportant 3 logements ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité la fermeture des terrasses, la construction de deux lucarnes, d'une annexe et de deux terrasses, l'aménagement des combles et le remplacement des menuiseries en façade avant d'un immeuble de rapport et construire un abri de jardin en fond de parcelle ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 01/05/2025 au 15/05/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande a été 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 126§11 du CoBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 25980 (PUF19743) – Construire une maison – permis octroyé le 07/11/1933

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :

- La citerne d'eau de pluie a été condamnée
- Une lucarne arrière et une lucarne avant ont été construites avant 1996
- Les terrasses arrière des étages ont été fermées afin de créer des sanitaires et pièces d'eau avant 1996
- Les menuiseries en façade avant en bois d'origine ont été remplacées par des menuiseries en PVC imitation bois (avant 2009)
- Les combles ont été aménagés en pièces de vie
- Une annexe arrière a été construite au rez-de-chaussée en 2015
- Deux terrasses ont été construites (contre l'annexe et en fond de parcelle) en 2015 ;

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

- -01 3 caves à charbon
- +00 logement 01 : sàm ; cuisine, chambre

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 mai 2025

- +01 logement 02 : sàm ; cuisine, chambre
- +02 logement 03 : sàm ; cuisine, chambre
- Combles : grenier et mansarde

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 3 ; que la demande ne modifie pas le nombre de logements ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité les lucarnes, annexe et terrasses
- Mettre en conformité les aménagements intérieurs (combles etc.) et le changement des menuiseries à rue
- Construire un abri de jardin en fond de parcelle
- Isoler la façade arrière du bâtiment principal
- Placer des fenêtres de toit et des panneaux photovoltaïques

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

- -01 3 caves à charbon
- +00 logement 01 : séjour, sàm, cuisine, chambre, SDD, WC
- +01 logement 02 : séjour, sàm, cuisine, chambre, SDD, WC
- +02 logement 03 : séjour, sàm, cuisine, SDD, WC
- Combles : logement 03 : 3 chambres, WC

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot** est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est augmentée ; que les surfaces imperméables sont fortement augmentées, notamment en fond de parcelle ; que la création de plusieurs terrasses à l'arrière du bâtiment à rue peut créer des nuisances sonores et préjudicier le voisinage ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne** en ce que l'abri de jardin à construire en fond de parcelle dépasse les $\frac{3}{4}$ de profondeur de la parcelle ;

Considérant également que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 48 – installations fixes** en ce que l'abri de jardin projeté en fond de parcelle présente une hauteur supérieure à 3m au-dessus du niveau du sol (3.21m) ; que sa superficie de 15,33 m² cumulée au 8,52 m² de terrasse en béton augmente de près de 24m² les surfaces imperméables sur la parcelle ; qu'une construction d'une telle surface pour un logement 1 chambre ne se motive pas ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 56 – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins** ; en ce que les zones de cours et jardins d'une superficie supérieure à 60m² doivent présenter une surface perméable de pleine terre et plantée sur au moins 2/3 de leur superficie ; que le plan d'implantation fait état d'une zone de cours et jardins de 99,6 m² dont seulement 51,4 m² sont perméables en situation projetée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 mai 2025

Considérant de ce qui précède que la terrasse en béton et l'abri de jardin en fond de parcelle sont dérogoires et que leur usage n'est pas motivé ; que cette construction n'est donc pas justifiée ; que les dérogations ne sont pas acceptables ; qu'il y a lieu de supprimer cet abri de jardin, de restaurer des zones de pleine de terre en fond de parcelle et proposer un aménagement de la zone de cours et jardins conforme au RCU (plantations etc.) ;

Considérant de surcroit que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 38 – Collecte eaux pluviales et de ruissellement** en ce que la citerne de récolte des eaux pluviales existante en situation de droit est supprimée ; que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que le projet ne fait état d'aucune mesure de gestion des eaux pluviales ; qu'il y a lieu limiter les rejets d'eaux pluviales vers les égouts et proposer un système de gestion des eaux pluviales en vue de compenser l'augmentation des surfaces imperméables de la parcelle ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale**, en ce que la chambre créée dans l'annexe du rez-de-chaussée présente une surface plancher de 11,73 m² au lieu de 14m² ; qu'il convient de revoir la configuration de la chambre et des pièces d'eau afin de permettre une surface plancher de la chambre conforme au Titre II du RRU ;

Considérant également que les 3 chambres aménagées dans les combles n'offrent pas les superficies plancher minimales de 14 et 9m² (12,06, 11,26 et 7,59 m²) et sont donc également dérogoires au **RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale** ; que de surcroit que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8 - WC**, en ce que le WC créé dans les combles présente une superficie inférieure à 1,20 x 0,80 m² ; qu'il convient donc de revoir la configuration et les cloisonnements sous combles en vue d'offrir des chambres et sanitaires conformes au Titre II du RRU ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel**, en ce que toutes les surfaces nettes éclairantes des pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie ; que les dimensions des baies des pièces habitables avant datent de la construction et que l'uniformité des baies à rue est à maintenir ; que s'agissant des pièces arrières, la possibilité de réouvrir les terrasses permet un retour à la situation de droit et améliore l'éclairage par rapport à la situation de fait ; que de surcroit cette configuration permis le retour d'un espace extérieur privatif pour les logements des étages ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, en ce que

- les espaces communs sont de dimensions restreintes ;
- les logements des étages ne disposent pas d'un espace extérieur privatif suite à la fermeture des balcons ; que la possibilité de rouvrir des balcons peut être étudiée ;
- l'aménagement du logement du 1^{er} étage s'apparente plus à un studio, au vu des surfaces plancher disponibles ;
- les logements présentent des accès multiples depuis les communs ; qu'il convient de prévoir un seul accès à chaque logement depuis la cage d'escalier commune ;
- les possibilités d'améliorer les logements existants sont inexploitées ; que les cloisonnements doivent être retravaillés ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 mai 2025

- les sanitaires du duplex sont restreints et mal positionnés malgré le nombre important et la localisation des chambres ; qu'il y a lieu de prévoir des sanitaires suffisamment spacieux et situés à proximité des chambres ;

Considérant que la création de nouveaux volumes fermés (annexe et lucarne) doit permettre d'améliorer l'habitabilité des logements existants ; qu'il y a lieu de tendre au respect des normes d'habitabilité du RRU ; que le projet maintient le nombre d'entités de logement mais que le nouvel aménagement n'améliore pas l'habitabilité des logements existants ; que les dérogations et manquements attestent d'une densification des parties habitées de l'immeuble ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense – en limitant le duplex à un logement de 2 chambres, en adaptant les superficies des pièces de vie et des sanitaires au nombre de chambres, en supprimant les dérogations au Titre II du RRU etc. ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que l'ajout de lucarnes modifie le profil de la toiture ; que toutefois celles-ci sont conformes au Titre I du RRU et présentent un aspect intégrée à la façade (alignement, matériaux et coloris) ; que par ailleurs les menuiseries à rue en bois d'origine ont été remplacées par du PVC imitation bois ; que les baies et le principe d'imposte sont conservés ; que les divisions et matériaux sont légèrement modifiés ; que la composition de façade n'est pas affectée ; que le bien ne se situe pas dans un périmètre d'intérêt esthétique ou patrimonial ; que l'aspect projeté de la façade s'intègre au cadre bâti environnant ;

Considérant que la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant) ; qu'il y a lieu de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que des panneaux solaires sont prévus sur les versants avant et arrière de la toiture ; que le versant avant est orienté au nord ; que la carte solaire de Bruxelles Environnement (<https://geodata.environnement.brussels/client/solar/>) montre le faible potentiel quant à l'installation de panneaux sur la versant à rue ;

Considérant enfin que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 20 – boîtes aux lettres** en ce que 3 boîtes aux lettres ont été suspendues à la façade à rue entre 2014 et 2017 ; qu'il y a donc lieu de les supprimer et de proposer des boîtes aux lettres intégrées à la porte d'entrée ;

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 22 mai 2025

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

- Supprimer l'abri de jardin et la dalle en béton en fond de parcelle
- Proposer un aménagement de la zone de cour et jardin conforme au RCU en termes de superficies perméables
- Restaurer une citerne de récolte des eaux pluviales et préciser les modalités de réemploi
- Revoir la configuration et les cloisonnements de tous les logements en vue de supprimer les dérogations au Titre II du RRU (art. 3 et 8) et améliorer l'habitabilité des 3 unités
- Prévoir un accès unique à chaque logement depuis les communs
- Supprimer les boîtes aux lettres suspendues en façade à rue et les intégrer à la porte d'entrée

En application de l'article 191 du CoBAT, les documents modificatifs répondant aux conditions émises devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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