COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 juin 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

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Construire une maison bifamiliale
Adresse	Rue James Ensor 43
PRAS	Zone de forte mixité
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 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 observation ni demande à être entendu.

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

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 juin 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone de forte mixité 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 James Ensor au n° 43, sur une parcelle cadastrée Division 4 Section B – n° 88T comprenant un immeuble de 2 logements ; que la partie gauche de la parcelle n'est encore construite ;

Vu que la demande vise à construire une maison bifamiliale ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 15/05/2025 au 29/05/2025, 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 4.5.1° 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
 - dérogation au RRU, Titre VIII, article 6 – nombre d'emplacement de parking pour le logement
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) référencé C.2022.0852/2 daté du 06/03/2025 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 36116 (PU 28186) – Construire une maison – permis octroyé le 22/09/1953
- n° / (PU 50330) – Mettre en conformité une maison comprenant 2 logements – permis octroyé le 16/02/2021
- n° 50600 (PU 52490) – Construire une maison bifamiliale avec petit commerce – permis refusé le 24/10/2023

Vu qu'en situation de droit, la partie de la parcelle faisant l'objet de la présente demande est constituée d'un terrain à bâtir ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de construire un immeuble mitoyen de gabarit R+2+TV avec terrasse et jardin et aménager 2 unités de logements indépendantes dans le bâtiment ;

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

- +00 Entrée, local poubelles, local vélos/motos, local nettoyage

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 juin 2025

Logement 01 : duplex 3 ch. : Hall, rangement, séjour/cuisine

- +01 **Logement 01** : duplex 3 ch. : 3 chambres (18, 11 et 9 m²), SDD, WC séparé
- +02 **Logement 02** : duplex 1 ch. : séjour/cuisine, WC séparé
- Combles **Logement 02** : duplex 1 ch. : 1 chambre (16m²), SDD, rangement

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 de pleine terre sont diminuées ; que toutefois la zone de cours et jardins présente un aménagement de pleine avec plantation d'arbre à haute tige ; que cet aménagement en intérieur d'îlot est qualitatif ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne* en ce que la construction au rez-de-chaussée dépasse de plus de 3m la construction voisine de droite du n°43 ; que la parcelle de gauche est entièrement construite ; que la profondeur projetée ne porte pas préjudice aux constructions voisines en terme d'ensoleillement et permet d'offrir des surfaces planchers satisfaisantes pour les pièces de vie du rez-de-chaussée ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 38 – Collecte eaux pluviales et de ruissellement* ; que la nouvelle construction n'est pas équipée d'un réseau séparatif ; que les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables doivent être récoltées et gérées sur la parcelle ; qu'il y a lieu de tendre au zéro rejet d'eaux pluviales à l'égout ; que le projet prévoit une végétalisation des toitures plates ainsi que le placement d'un citerne de récolte des eaux pluviales ; qu'il y a lieu de prévoir des dispositif d'infiltration en zone de cours et jardins et/ou de réemploi des eaux pluviales récoltées à des fins domestiques ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel*, en ce que les surfaces nettes éclairantes de la chambre du dernier étage sont de 2.24 m² au lieu de 3.2 m² ; que s'agissant d'une nouvelle construction, la dérogation n'est pas acceptable ; qu'il convient de prévoir des surfaces éclairantes conformes au Titre II du RRU ;

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

- le logement du haut ne dispose pas d'un espace extérieur privatif,
- les superficies des pièces de vie du logement du bas ne sont pas adaptées au nombre de chambres/occupants,
- le logement du bas ne dispose que d'une salle de douche malgré les 3 chambres ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VIII, article 6 - emplacement de parking*, en ce que le projet ne prévoit pas au moins un emplacement de parcage en domaine privé ; que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; qu'une alternative adéquate de mobilité

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 juin 2025

douce est proposée ; que l'accès au local vélos est direct et aisé ; que le local est de surface suffisante (>1 vélo par chambre) ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que la *prescription particulière 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que les matériaux mis en œuvre sont qualitatifs (parement brique, seuils des fenêtres en pierre bleue, châssis en aluminium) ; que la composition d'ensemble est cohérente ; que toutefois l'aspect projeté de la façade au niveau du rez-de-chaussée n'est pas cohérente avec les aménagements intérieurs prévus ; qu'une porte de garage pour un accès au local vélo ne se motive pas ; qu'il y a donc lieu de la supprimer et de requalifier la façade au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage* ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, 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 ; que les briques projetées de couleur beige et les menuiseries noires rompent avec les parements en brique rouge avec châssis couleur bois ou blanc majoritairement présents dans le voisinage ; que toutefois les matériaux sont sobres et qualitatifs et offrent un aspect plus moderne et un certain dynamisme esthétique ; que la dérogation est donc acceptable ;

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

Considérant enfin que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ; que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ; qu'il convient dès lors de prévoir des petites aménagements permettant l'accueil des petits oiseaux cavernicoles (<https://guidebatimentdurable.brussels/nichoirs-oiseaux>) ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises le 06/03/2025 dans le rapport de prévention incendie – C.2022.0852/2 – du SIAMU ;

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 05 juin 2025

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

- Prévoir un espace extérieur pour le duplex du haut
- Augmenter les surfaces éclairantes de la chambre du haut
- Supprimer la porte de garage requalifier la façade au niveau du rez-de-chaussée
- Tendre vers la déconnexion totale des eaux pluviales au réseau d'égouttage public et prévoir une gestion intégrée de l'eau pluviale à la parcelle avec un rejet du trop plein dans les zones végétales du projet
- Dessiner l'arbre existant au niveau du mitoyen gauche
- Mettre en place des petits aménagements en faveur de la faune (nichoirs pour oiseaux cavernicoles)

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 et Titre VIII – article 6 ainsi que les dérogations au Règlement communal d'urbanisme Titre I – article 8 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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. MOENECLAEY	