

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. MOENECLAEY

DOSSIER

PV11	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	mettre en conformité une maison unifamiliale
Adresse	Rue Henri Deleers 73
PRAS	zone d'habitation

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 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 05 juin 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation 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 une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande se situe dans le périmètre du CQD Bizet ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/05/2025 au 29/05/2025 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - article 6 : hauteur toiture ;

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

Considérant que le projet se situe dans l'îlot formé par la rue Henri Deleers, la rue Walcourt, la rue des résédas et la rue Robert Buyck ; qu'il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+2 ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité des travaux réalisés sans permis ; qu'en effet des travaux ont été réalisés entre 2009 et 2012 d'après les photos aériennes ;

Considérant qu'il s'agit d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière qui s'étend sur toute la largeur de la parcelle ; d'une terrasse aménagée sur la toiture plate de cette annexe et d'un escalier menant depuis la terrasse au jardin ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur et la hauteur de cette annexe + terrasse ;

Considérant que la construction de l'annexe a pour effet de diminuer la lumière naturelle des locaux du rez-de-chaussée, qu'au vu de l'existence de 4 caves, un volume supplémentaire de 23,2 m² ne se justifie pas ;

Considérant que si des espaces extérieurs de plein pied avec les espaces de vie améliorent les conditions de confort et d'habitabilité du logement, l'envergure d'une telle terrasse ne se justifie pas au regard des dérogations qu'elle sollicite ;

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

Considérant que la terrasse n'est pas conforme au Code civil, que les garde-corps sont en mitoyenneté, qu'il y a lieu de prévoir un recul de 190 cm ou de remonter le mur mitoyen de 190 cm afin de ne pas générer de vues sur les fonds voisins ;

Considérant que l'escalier n'est pas conforme au Code civil ; qu'il s'agit d'une norme supérieure pour laquelle la commission de concertation n'est pas compétente ; qu'il y a lieu d'obtenir une servitude ou de supprimer cet escalier ;

Considérant que la demande vise aussi à régulariser la fermeture de deux balcons, que cette modification n'est pas datable ;

Considérant que la nature du bien, à savoir une maison unifamiliale, est inchangée ; que les plans de la situation de droit présentent deux unités de logements et le formulaire de demande mentionne également deux unités de logement ; que l'objet de la demande n'est pas cohérent avec les informations des autres documents ; qu'en situation de droit l'immeuble comprend ... unités de logement ;

Considérant que l'immeuble a été conçu comme immeuble à appartements ; que chaque unités possédait un espace privatif extérieur ; que dès lors que le bien est transformé en maison unifamiliale, ces balcons n'ont plus d'intérêt ;

Considérant que la demande régularise également les aménagements intérieurs aux 1^{er} et 2^e étage, que ces aménagements sont inhérents à la transformation du bien en une maison unifamiliale ;

Considérant que le séjour et le bureau du 1^{er} sont en dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel ; que par contre la cuisine en façade arrière a un éclairage naturel plus que suffisant, que la dérogation est donc acceptable ;

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 DEFAVORABLE unanime, pour la régularisation de la construction de l'annexe, la terrasse et l'escalier en façade arrière.

AVIS FAVORABLE pour la régularisation de la fermeture des balcons en façade arrière au 1er et 2e étage et les aménagements intérieurs des 1er et 2e étages.

La dérogation à l'article **10 du Titre II du RRU** est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

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	