

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 03 juillet 2025**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> DE CORT  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DELCOURT

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> HANSON

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

/

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAHEY

**DOSSIER**

|                     |                                                                           |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>PV08</b>         | Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire              |
| Objet de la demande | Rehausser un immeuble de rapport et aménager un 3 <sup>ème</sup> logement |
| Adresse             | Rue Henri Deleers, 47A                                                    |
| PRAS                | Zone d'habitation                                                         |
| PPAS                | /                                                                         |

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 03 juillet 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 03 juillet 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° 47A, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 6 Section D – n°335 H6 et est répertorié en tant que maison bel-étage comprenant 2 logements appartenant à un seul propriétaire ;

Vu que la demande vise à rehausser un immeuble de rapport et aménager un 3<sup>ème</sup> logement ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 12/06/2025 au 26/06/2025, 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 13 – maintien d'une surface perméable
- 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 CP.2025.0133/1 daté du 16/04/2025 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 40671 (PU F34512) – construire une maison – permis octroyé le 21/11/1961
- n° / (PU 2008/20) – abattre un arbre – permis octroyé le 26/08/2008

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la modification des menuiseries à rue ;

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

- +00 entrée, garage, caves, atelier, buanderie
- +01 logement 01 : app. 2 chambres
- +02 logement 02 : app. 2 chambres

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2021/12865), l'immeuble comprend 2 unités de logement aux étages et 1 garage au rez-de-chaussée ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 ; que la demande augmente le nombre d'unités de logements à 3 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 03 juillet 2025**

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Rehausser la bâtiment d'un étage
- Aménager une 3<sup>ème</sup> unité de logement dans le volume créé
- Réaménager les espaces communs et de rangement au rez-de-chaussée
- Mettre en conformité les modifications des menuiseries à rue

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

- +00 entrée, garage, caves, hall, local poubelles, local vélos
- +01 logement 01 : app. 2 chambres
- +02 logement 02 : app. 2 chambres
- +03 logement 03 : app. 2 chambres

Considérant que la *prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'ilot* est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité végétale et paysagère en intérieur d'ilot n'est pas améliorée ; que la création de terrasses arrière peut occasionner des nuisances en intérieur d'ilot et préjudicier le voisinage ; que toutefois l'extension volumétrique projetée est conforme au Titre I du RRU en terme de hauteur et de profondeur ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12 - aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que les photographies aériennes montrent la présence de plusieurs arbres et plantes dans la zone de jardins ; que les plans ne reprennent pas ces aménagements ; qu'il convient dès lors de compléter les plans avec les aménagements paysagers projetés dans le jardin afin de garantir le maintien des diverses plantations existantes ; que les plans doivent également distinguer les surfaces perméables et imperméables ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13 - maintien d'une surface perméable et au RCU, Titre I, article 23 – toitures plates*, en ce que la nouvelle toiture plate créée n'est pas végétalisée ; qu'un revêtement en EPDM de couleur sombre n'est pas acceptable ; qu'il convient de proposer une toiture végétalisée et de renseigner le type et l'épaisseur du substrat végétal projeté ; qu'une toiture végétale semi intensive (entre 10 et 30 cm de substrat) ou une toiture extensive avec alvéoles de stockage d'eau pluviale est à favoriser ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 38 – Collecte eaux pluviales et de ruissellement* ; que les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables sont récoltées et sont de préférence gérées sur la parcelle ; que la demande ne fait état d'aucune mesure de gestion des eaux récoltées ; qu'il y a lieu de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ; qu'à défaut, il convient de proposer un réemploi des eaux pluviales collectées pour un usage domestique (arrosage, sanitaires etc.) ; qu'il y a lieu de tendre au « zéro rejet » d'eaux pluviales dans les égouts ;

Considérant que par ailleurs la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation faible ; que le projet prévoit une citerne de récupération des eaux pluviales ; que toutefois les modalités de réemploi des eaux récoltées ne sont pas précisées ; qu'il y a lieu de dessiner sur plans la

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 03 juillet 2025**

circulation des eaux pluviales et leur réemploi à des fins domestiques ; qu'il convient de réutiliser les eaux récoltées pour les sanitaires du nouvel appartement ainsi que prévoir un robinet extérieur à l'arrière du bâtiment pour l'arrosage du jardin ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel*, en ce que les surfaces nettes éclairantes du séjour du 3<sup>ème</sup> étage est de 5.96 m<sup>2</sup> au lieu de 7.6 m<sup>2</sup> ; qu'il s'agit de baies en façade à rue ; qu'il convient de privilégier l'harmonie et l'alignement des baies entre les différents étages ; que la dérogation est acceptable ;

Considérant que les 2 autres logements existants sont inchangés et disposent d'un espace extérieur ; que les espaces communs du rez-de-chaussée sont revus en vue de proposer des caves privatives, un local poubelles et un local vélo ; que cependant le projet ne propose pas de diversité typologique (3 appartements 2 chambres) ;

Considérant cependant que le reportage photographiques montrent qu'une terrasse arrière a été fermée ; qu'en séance il a été précisé qu'il s'agissait d'une situation de fait temporaire ; que le projet prévoit un retour à la situation de droit pour les terrasses arrière ; qu'il convient d'éclaircir ce point en complément la note explicative ;

Considérant 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'une place de stationnement en domaine privé est disponible ; que le projet prévoit la création d'un local vélo au rez-de-chaussée à proximité de l'entrée de l'immeuble ; qu'il y a lieu de préciser et dessiner le nombre d'emplacements vélos prévus (min 1 vélo/ unité de logement) ; que le cadre VIII de l'annexe I doit être complété ;

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 les menuiseries en façade à rue ont été remplacées sans respect des matériaux d'origine( de bois vers PVC blanc) ; que les baies et divisions existantes ne sont pas modifiées ; que les nouvelles baies sont alignées avec celles des étages inférieurs ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ; que le bien n'est pas situé dans un périmètre d'intérêt esthétique ou patrimonial ;

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 matériaux sont hétéroclites (portes en bois et châssis en PVC) mais que les coloris des menuiseries sont uniformisés ; que toutefois il persiste des incohérences entre la note explicative et la légende des matériaux en plan ; qu'il convient de corriger les différents documents en vue d'être cohérent ;

Considérant également qu'au niveau du parement de la façade, le projet prévoit un parement de briquettes de couleur grise semblable au parement existant ; qu'au vu de l'âge des briquettes existantes, l'utilisation d'un parement neuf pour la rehausse risque de créer une démarcation légère mais peu esthétique ; que par ailleurs la façade existante présente un aspect architectural intéressant qu'il y a lieu de maintenir et conserver ; qu'il convient dès lors de requalifier entièrement la rehausse en façade à rue ; que la possibilité d'un bandeau horizontal visuel délimitant la rehausse et le choix d'un parement différencié mais en harmonie avec la façade existante doivent être proposés ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 03 juillet 2025**

Considérant également que les élévations comportent quelques erreurs et imprécisions (ex : sens d'ouverture de la porte d'entrée, divisions des châssis du 1<sup>er</sup> étage, représentation du garde-corps à rue) ; qu'il y a lieu de représenter de manière la plus fidèle possible les différents éléments de façade et de renseigner en légende les matériaux et coloris qui les composent ; qu'il convient également de prévoir des boîtes aux lettres en nombre suffisant et de les intégrer au volume bâti ; que les boîtes aux lettres suspendues sont interdites (RCU, Titre I art. 20) ;

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 que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises le 16/04/2025 dans le rapport de prévention incendie – CP.2025.0133/1 – 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 03 juillet 2025**

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

- Dessiner l'aménagement de la zone de cours et jardins (zones perméables et imperméables, revêtements, plantations etc.)
- Placer une toiture végétale semi intensive (entre 10 et 30 cm de substrat) ou une toiture extensive avec alvéoles de stockage d'eau pluviale afin de maximaliser la gestion de l'eau à la parcelle ;
- Réutiliser les eaux de pluie de la citerne à des fins sanitaires pour le nouvel appartement et avec un robinet extérieur côté jardin ;
- Revoir l'esthétique de la rehausse en façade avant de manière à s'intégrer harmonieusement à la façade existante non modifiée
- Corriger les dessins des élévations projetées (divisions châssis, sens d'ouverture de la porte etc.) et dessiner les boîtes aux lettres
- Revoir la note explicative pour clarifier la situation de la terrasse arrière existante et corriger les éléments relatifs à la façade à rue (matériaux, coloris) en cohérence avec les plans
- Modifier/compléter l'Annexe I (nombre d'emplacements autos/vélos, surfaces végétalisées etc.)

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 12 et Titre II – article 10 ainsi qu'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 <sup>me</sup> CARLIER  |  |
| Secrétaire | M <sup>me</sup> DE CORT  |  |
| Urbanisme  | M <sup>me</sup> DELCOURT |  |

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

|                                                              |                        |  |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|--|
| Bruxelles Urbanisme & Patrimoine<br>Direction de l'Urbanisme | M <sup>me</sup> HANSON |  |
| Bruxelles Environnement                                      | M. MOENECLAHEY         |  |