



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 février 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> KARRAS  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEVRIENDT

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

M<sup>me</sup> COPPIETERS

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

M. LELIEVRE

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV05</b>	
Objet de la demande	transformer un immeuble unifamilial en immeuble à appartements.
Adresse	Rue Henri Deleers, n°55.
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	/
Réf. Communale	51677
Réf. URBAN	01/XFD/1758694



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 février 2021**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

**A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :**

L'enquête publique a fait l'objet de d'aucune réclamation et aucune demande à être entendu.

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune opposition.

**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 25 février 2021**

**DECIDE :**

**AVIS MOTIVE 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, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone générale ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu que le bien sis rue Henri Deleers n°55, maison mitoyenne R+01+TV implantée sur une parcelle de 183m<sup>2</sup> cadastrée Division 6, Section D, Parcelle n°335R2, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 2 logements ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n° 27986/ F21173-PU : 07/04/1936 (PU octroyé) - construire une maison
- n° 47856BIS/ 42458-PU : 22/04/1997 (PU octroyé) - construire une véranda

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

- -01 2 caves à provision, laverie, 1 cave à charbon ;
- 00 cuisine, 2 pièces en enfilade, 1 WC (salle d'eau), 1 atelier ;
- 01 3 pièces, 1WC (salle d'eau) ;
- TV 2 greniers ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que les menuiseries en façade avant ont été remplacées ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/10335), l'immeuble abrite un logement unifamilial ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme maison unifamiliale ;

Vu que la demande vise à **transformer un immeuble unifamilial en immeuble à appartements** ;

Vu que la demande a été introduite le 31/08/2020, que le dossier a été déclaré complet le 5/11/2020 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 6/02/2021 au 20/02/2021, et qu'aucune réclamation et/ou opposition n'a été introduite ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 février 2021**

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- application de l'article 126§11-2° du COBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme ;
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2020.0743/1/APB/ac daté du 15/01/2021 ;

Vu les recommandations communales relatives aux (sub)divisions d'immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 17/07/2018 ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- la construction d'une rehausse de toiture sur un niveau ;
- la division d'une maison unifamiliale en deux logements ;

Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01            2 caves privatives, 1 local vélos, 1 local commun compteurs/entretien et un escalier d'accès au jardin à partir de la cave 2 ;
- 00+01        1 appartement duplex 3 chambres avec jardin ;
- 02+TV        1 appartement duplex 2 chambres avec balcon ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une nouvelle toiture afin d'y aménager un étage supplémentaire ; que le versant avant est mansardé et comprend une lucarne ; qu'à l'arrière, la transformation se présente sous la forme d'une rehausse de façade sur un peu plus d'un niveau et un versant de toiture avec lucarne ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne**, le balcon prévu au 2<sup>ème</sup> étage dépasse le profil arrière voisin de droite le plus profond ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6 - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne**, en ce que la pointe de chacune des lucarnes dépasse le profil de toiture la plus haut de la maison voisine de droite ;

Considérant que l'agrandissement du bien porte la superficie de plancher disponible à 240, 3m<sup>2</sup> ; que selon les recommandations communales en matière de division d'immeubles, le bien peut donc être divisé en 2 unités de logement distinctes ;

Considérant que les logements profitent d'une double orientation ; que la mixité de types de logement est satisfaisante ; que la répartition des logements et leur aménagement n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 février 2021**

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel**, en ce que les chambres au 3<sup>ème</sup> étage sous combles présentent un déficit de 0,41m<sup>2</sup> pour la chambre à l'avant et un déficit de 0,14m<sup>2</sup> pour la chambre à l'arrière ; que ces deux pièces aménagées au dernier étage profitent d'une vue surélevée et dégagée et donc d'un éclairage naturel de qualité ;

Considérant que les logements créés tendent à respecter les normes minimales d'habitabilité ; que néanmoins, il convient de veiller à améliorer la qualité des locaux communs ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 16 - local à ordures ménagères**, en ce que tout immeuble neuf ou existant à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer les ordures ménagères aisément accessible par les habitants et pouvant être fermé, permettant aisément le déplacement des ordures ménagères vers la voie publique et ayant une capacité suffisante, compte tenu du nombre de logements (2pers/lgt soit 75L de déchets recyclables et 75L de déchets tout-venants soit 4 containers minimum), afin de permettre notamment le stockage sélectif des ordures ménagères ; que le local prévu ne présente pas une capacité suffisante au regard de l'occupation du bien, de l'encombrement des containers de tri sélectif et de leur manutention ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 17 - local pour véhicules deux roues et poussettes**, en ce que tout immeuble neuf ou existant à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues non motorisés et des voitures d'enfants à disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble ayant des dimensions compatibles avec la fonction prévue, compte tenu du nombre de logements, avec un minimum d'un emplacement par logement (à fixer par l'autorité délivrante compte tenu du bon aménagement des lieux), d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements et indépendant des parking ; que le local prévu au projet ne présente pas une capacité suffisante au regard de l'occupation du bien ; que l'encombrement des vélos n'est pas représenté sur les documents graphiques ;

Considérant que la demande déroge la demande déroge au **RRU, Titre II - article 18 – local d'entretien**, en ce que tout immeuble neuf ou existant à logements multiples comporte un local ayant une superficie minimale de 1 m<sup>2</sup>, comportant au moins une prise d'eau et une évacuation à l'égout et qui lorsqu'une citerne d'eau de pluie existe, comporte une seconde prise d'eau raccordée à cette citerne ; que ce local est prévu mais que les aménagements ne sont pas représentés sur les documents graphiques ;

Considérant que l'espace sous comble est un vide technique contenant un groupe de ventilation à destination du logement du dernier étage ;

Considérant qu'il convient de renseigner l'emplacement de la ou des chaudière(s) ;

Considérant que la cheminée existante est supprimée ;

Considérant que le projet ne prévoit aucune place de stationnement en domaine privé ; que l'impact de la surdensification sur l'offre en stationnement en voirie n'est pas limité ; que, néanmoins, la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte satisfaisante en transports en commun ; qu'un local vélos est prévu au sous-sol mais sa capacité n'est pas précisée ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 février 2021**

Considérant que le projet prévoit une densification de l'occupation du bien ; que le bien ne possède pas de système de récupération des eaux pluviales ; que l'impact de la densification de l'occupation sur le réseau d'égouttage n'est pas limité ; qu'il convient de végétaliser la toiture plate de l'annexe ;

Considérant qu'en façade avant, le projet prévoit l'uniformisation de la teinte de toutes les menuiseries ; que seuls les châssis seront remplacés par du PVC de teinte gris nuancé (gris vert) ; que les divisions d'origine seront respectées ; qu'il convient néanmoins de prévoir des profils moulurés en bois qui s'intègrent mieux à l'architecture de la façade ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est favorable sous conditions ;

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 25 février 2021**

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

- Réduire la profondeur du balcon à la profondeur de la maison voisine de droite ;
- Végétaliser la toiture plate de l'annexe ;
- Améliorer et détailler l'aménagement des locaux communs ;
- Préciser l'accès au grenier ;
- Prévoir des profils moulurés en bois (à indiquer sur les plans) ;
- Indiquer l'emplacement des chaudières et leurs sorties ;

*Considérant la modification du CoBAT approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 6 et Titre II – article 10 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus.*

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

<b>Echevin</b>	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> KARRAS	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEVRIENDT	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> COPPIETERS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	