

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

PV13	Demande de permis d'urbanisme introduite par EURO - PROP S.P.R.L.
Objet de la demande	mettre en conformité un immeuble de logement et car-wash (aménagements intérieurs, façade arrière, terrasses)
Adresse	Boulevard Maurice Herbette 15
PRAS	zone de forte mixité

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 de forte mixité 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 un immeuble de logement et car-wash (aménagement intérieurs, façade arrière, terrasses) ;

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 2 réclamations, que ces dernières portent principalement sur :

- L'infiltration d'eau et l'humidité ;
- La légalité des travaux et la régularisation de ceux-ci ;
- Les Contraintes sonores, olfactives (BBQ), de proximité ;
- La non-accessibilité de la toiture plate servant de terrasse ;

Considérant que la parcelle concernée par la demande se situe dans un îlot formé par le boulevard Maurice Herbet, la rue de l'orphelinat, la rue Edmond Rostand et l'avenue de Scheut ; qu'il s'agit d'un îlot de grande taille ;

Considérant que le bien concerné par la demande est un immeuble de gabarit R+2 ; qu'il est occupé par un car-wash au rez-de-chaussée, un logement 3 chambres au 1^{er} étage et un logement 2 chambres au 2^e étage ;

Considérant que la situation du bien est un peu particulière étant donné que l'immeuble est proche du coin et qu'il est construit en mitoyenneté avec les bâtiments du n°150-154 de l'avenue de Scheut qui sont construits uniquement en fond de parcelle ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité certains travaux réalisés dans l'immeuble sans permis d'urbanisme ; que le dernier permis d'urbanisme délivré pour le bien date de 1992 ;

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

Considérant que le permis d'environnement pour le carwash (CL2/2/1999/51035) a arrivé à l'échéance en 2022 et doit être renouvelé ;

Considérant que plus précisément la demande vise les travaux suivants :

- Modification de l'annexe du 1^{er} étage ;
- Modification de la façade arrière : modification et création de baies de fenêtre ;
- Création de terrasses sur les toitures plates du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;
- Modification de l'aménagement intérieur des appartements ;
- Remplacement des châssis en bois en façade avant et arrière par des châssis en PVC ;

Considérant que l'annexe du 1^{er} étage a été construite entre 1996 et 2009 selon les photos aériennes disponibles sur Brugis et que les terrasses semblent avoir été aménagées entre 2004 et 2009 ;

Considérant que la cour du rez-de-chaussée était ouverte et probablement semi-perméable, que la demande vise à la régularisation de la couverture de cette cour ; qu'il s'agit d'une atteinte à l'intérieur d'îlot ; qu'au vu du peu d'utilité de cette cour pour l'activité du rez-de-chaussée et la configuration particulière du coin de l'îlot, cette atteinte à l'intérieur d'îlot peut se justifier ; que cependant la demande ne propose aucune compensation (toiture verte, GIEP, etc) ; qu'il y a lieu de prévoir une compensation à l'imperméabilisation totale de la parcelle ;

Considérant que l'annexe arrière du 1^{er} étage était prévue dans le dernier permis, que si sa réalisation ne correspond pas tout à fait, le principe n'en est pas moins acceptable ;

Considérant que l'appartement du 1^{er} étage possède deux terrasses qui ne communiquent pas entre elles dû à la forme du parcellaire ; qu'une terrasse est en continuité de l'espace de vie du côté gauche ; qu'elles sont toutes les deux en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre II du RRU en ce qu'elles dépassent la profondeur autorisée et par là même la hauteur ; qu'il s'agit également d'une atteinte à l'intérieur d'îlot étant donné que cette construction est établie au-delà de la profondeur de bâtisse ;

Considérant que ces terrasses ne sont pas conformes au Code civil en ce qui concerne les vues, qu'aucun recul de 1,9 m n'est prévu ; que la demande fournit l'accord des voisins et mentionne une servitude de vue enregistrée mais ne la fournit pas ; qu'il y a lieu de fournir la servitude enregistrée ;

Considérant que la demande propose un pare-vue opaque d'une hauteur de 1,9m au niveau de la terrasse de droite le long du mur mitoyen avec le n°11 du Boulevard Maurice Herbette ; que le voisin possède une annexe un peu moins profonde ;

Considérant qu'une terrasse qui prolonge les espaces de vie est une vraie amélioration des conditions de confort et d'habitabilité pour un logement possédant 3 chambres ; qu'aucune remarque n'a été relevée pendant l'enquête publique ;

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

Considérant cependant que la terrasse à gauche n'a pas le même intérêt, qu'elle n'est accessible que via la salle de bain ou une chambre ; que celle-ci n'est pas nécessaire, que le voisin du n°17 ne possède pas d'annexe ; que la végétalisation de cette annexe pourrait permettre de compenser les atteintes à l'intérieur d'îlot ; qu'il y a lieu de prévoir une allège ou un garde-corps pour la porte donnant à cette terrasse afin de bloquer l'accès ;

Considérant que la demande mentionne une fenêtre dans le mur mitoyen avec le n° 150 de l'avenue de Scheut ; que les demandeurs ne souhaitent pas cette baie ; qu'il s'agit d'un problème d'ordre civil pour lequel la commission de concertation n'est pas compétente ; que la baie était déjà présente dans les plans du permis de 1992 ;

Considérant que les modifications d'aménagement intérieur consistent principalement à créer une deuxième salle de bain ; que pour un logement de 3 chambres il s'agit d'une amélioration des conditions de confort et d'habitabilité ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 4 du Titre II du RRU en ce qui concerne la hauteur sous plafond des chambres du 1^{er} étage ; que cette hauteur est de 2,3m ; qu'elle est justifiée par la nécessité de placer un faux-plafond pour contenir les techniques ; que cette dérogation n'est pas acceptable et que les techniques dont questions ne sont pas justifiées ; que l'aménagement initial prévoyait des locaux techniques à cet endroit ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel de la chambre 3 du 1^{er} étage ; que cette dérogation n'est pas minime (1m² de vitrage pour 9m² de superficie au sol) ; que cette dérogation n'est pas acceptable et que l'éclairage peut facilement être amélioré ; que cette dérogation provient de la modification de l'aménagement initial ;

Considérant que la terrasse prévue initialement pour l'appartement du 2^e étage a été refermée afin d'agrandir la salle de douche et de prévoir un local technique ; que la demande met à profit l'existence de la toiture plate du 2^e étage afin de créer une grande terrasse longeant la façade arrière ;

Considérant que cette terrasse est en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qu'elle dépasse la profondeur autorisée et par là même la hauteur ; qu'il s'agit également d'une atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la limitation de cette terrasse à la profondeur maximale prévue par le RRU ne met pas à mal son utilisation, qu'il n'est pas fait démonstration que le non-respect de la règle est indispensable à la qualité du logement ; qu'il y a lieu donc de limiter la terrasse à la profondeur du voisin de gauche ;

Considérant que la demande prévoit la modification des châssis en façade avant de bois en PVC avec modification des divisions ; que si cette modification est regrettable pur l'authenticité du bâtiment et sa cohérence architecturale, le bien n'est pas repris en ZICHEE

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

ni en zone de protection et qu'il n'est pas sur l'Inventaire ; que la modification est donc acceptable ;

Considérant que la modification des châssis en façade arrière, n'étant pas visibles depuis l'espace public, n'est pas soumise à permis d'urbanisme ;

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 ;

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- **Supprimer la terrasse de gauche au 1^{er} étage et proposer une toiture végétalisée, prévoir une allège ou un garde-corps pour la porte de la chambre 2 afin de bloquer l'accès à cette toiture ;**
- **Fournir la servitude enregistrée pour les vues depuis la terrasse de droite au 1^{er} étage sur le fond voisin du n°11 ;**
- **Supprimer les dérogations aux articles 4 et 10 du Titre II ;**
- **Limiter la profondeur de la terrasse du 2^e étage à la profondeur du voisin de gauche et prévoir un recul de 3m par rapport à cet voisin de gauche (n°17);**

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	