

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 28 octobre 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> DEVRIENDT  
Urbanisme M<sup>me</sup> VERSTRAETEN

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

M<sup>lle</sup> BOGAERTS

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV08</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur <b>CAHAY</b> , en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Mettre le bâtiment en conformité avec ajout de logement supplémentaire
Adresse	Rue du Prétoire, 1
PRAS	Zone d'habitation

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 28 octobre 2021**

**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 réclamation

**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 28 octobre 2021**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (en 1901) ;

Vu que le bien se situe Rue du Prétoire au n° 1, immeuble de rapport mitoyen R+03+TV, implanté sur une parcelle de 55m<sup>2</sup> cadastrée Section A – n° 545 m 6 ;

Vu que la demande vise à mettre le bâtiment en conformité avec ajout de logement supplémentaire ;

Vu que la demande a été introduite le 6/04/2021, que le dossier a été déclaré complet le 19/08/2021 ;

Vu l'objet de la demande initiale – modifier la façade d'un immeuble de rapport ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 8/10/2021 au 22/10/2021, et qu'aucune réclamation n'a été introduite pour motifs principaux ;

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 ;
- application de l'article 126 §11 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I – aspect des façades
  - dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 8411 (PU 8904) – construire 2 maisons – permis octroyé le 12/02/1901
- n° 47254 (PU 41177) – remplacer une verrière et rehausser le mur mitoyen – permis octroyé le 12/01/1993

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement des caves et des combles, pour l'ajout d'une lucarne sur le versant de toiture à rue, pour l'aspect de la façade à rue (perçement et placement de conduits d'extraction, remplacement des menuiseries extérieures) ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 4 (RU 2021/13167) ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne la répartition spatiale des unités, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte 3 logements ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 28 octobre 2021**

Considérant que la demande maintient le nombre d'unités de 4 ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose de 1 logement par niveau du +00 au +03, de type studio ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage d'aménager 2 des 4 studios en duplex en aménageant une partie des caves et les combles ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 communs – caves privatives (3) en moitié arrière
- -01/+00 logement en duplex (superficie habitable de +/- 47,45m<sup>2</sup>)  
niv. inf. (+/- 14,75m<sup>2</sup>) : dressing (11,7m<sup>2</sup>), sdb avec wc (non aménagée)  
niv. sup. (+/- 32,70m<sup>2</sup>) : pièce de vie, véranda (non aménagée)
- +00 communs – local vélo
- +01 studio existant (superficie habitable de +/- 31,85m<sup>2</sup>)
- +01/+02 communs – local poubelles sur le palier
- +02 studio existant (superficie habitable de +/- 31,85m<sup>2</sup>)
- +03/combles logement de 2 chambres en duplex (superficie habitable de +/- 60,70m<sup>2</sup>)  
niv. inf. (+/- 31,85m<sup>2</sup>) : cuisine/séjour (non aménagé)  
niv. sup. (+/- 28,85m<sup>2</sup>) : chambres sous versant, sdd avec wc

Considérant que la lucarne à rue de la situation de fait est prescrite ; que l'[article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée](#), est d'application ; que la demande peut prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés sans permis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000 en ce qu'elle remplit les conditions – les travaux étant en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés ;

Considérant que la demande déroge au [RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture](#), en ce que l'extension en toiture de type lucarne dépasse les versants de toiture des 2 profils voisins immédiats ;

Considérant que la lucarne projetée sur le versant arrière, vu la configuration des lieux, impacte de façon limitée les parcelles voisines ; que cette rehausse ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ;

Considérant que la demande déroge au [RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue](#), en ce que les évacuations de gaz brûlés et de systèmes de ventilation sont interdites en façade avant ;

Considérant que la façade est percée par un conduit à tous les niveaux ; qu'il convient d'y remédier et d'adapter l'aménagement intérieur en conséquence, de faire figurer sur plan les équipements de production de chaleur et leur évacuation à l'air libre (autre qu'en façade à rue) ;

Considérant que la représentation lacunaire de l'aménagement des logements ne permet pas d'évaluer la réponse qui y est apportée ;

Considérant que la demande déroge au [RRU, Titre II, article 3, superficie minimale](#), en ce que tous les logements ne disposent plus d'un espace de rangement ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 28 octobre 2021**

Considérant que tant les caves que les combles ont été aménagés en pièce habitable ;

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

- réduction des espaces communs dont les caves en raison d'une densification des parties habitées
- manquement de l'aménagement de certains sanitaires et cuisines, des techniques telles que la ventilation et les extractions
- manquement et incohérence dans la représentation graphique – escalier hélicoïdal, intitulé « chaufferie » du sous-sol, local poubelles, sortie des techniques en plein air,...
- manquement du compartimentage des escaliers entre le sous-sol et le rez-de-chaussée (exigence SIAMU)
- réaménagement du rez-de-chaussée qui n'améliore pas l'habitabilité en situation de droit (permis de 1993) – véranda distincte de la pièce de vie, espace et accès au sous-sol inadaptés, superficie du dressing inadéquate et qui ne se motive pas, ...
- optimiser le logement du rez-de-chaussée en incluant la véranda dans l'espace de vie, en privilégiant un toit plat avec lanterneau ouvrant, en améliorant la performance énergétique et la ventilation du logement
- dimensions étriquées de la sdd du duplex pour 1 logement de 2 chambres – pas de lavabo, pas de possibilité de rangement, pas d'aération

Considérant que le projet, tout en maintenant le nombre d'unités de logement, densifie les parties habitées de l'immeuble ; que les dérogations et manquements attestent d'une occupation trop importante des lieux ; qu'il y a lieu d'améliorer l'habitabilité et le confort des logements ; qu'il convient de maintenir une cave de dimensions adéquates par logement ;

Considérant que l'aménagement proposé aux -01 et +00 n'améliore pas le confort du logement existant ; qu'il y a lieu d'inclure la véranda à la pièce de vie, de décroisonner pour plus de transversalité (lumière et ventilation naturelle), d'envisager une meilleure performance énergétique (toit plat avec lanterneau ouvrant en place d'un pan vitré) ; qu'il convient de se conformer aux conditions du permis de 1993 en excluant l'aménagement du sous-sol en pièces habitables ;

Considérant qu'il convient de revoir l'aménagement du duplex +03/combles en proposant un aménagement plus qualitatif ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants* ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification des logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 28 octobre 2021**

Considérant que le projet envisage de supprimer l'ancienne vitrine commerciale, de placer des châssis bois à 4 vantaux avec imposte supérieure vitrée, de maintenir les châssis PVC aux étages, d'isoler le rez-de-chaussée par l'extérieur (isolation par l'intérieur aux étages), de déplacer la porte d'entrée à l'alignement ; que les équipements tels que boîtes aux lettres et parlophonie ne sont pas renseignés ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, qui composent la façade visible depuis l'espace public, 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 ;

Considérant que la pose d'un isolant par l'extérieur est à proscrire ; que du fait de l'implantation du bien à l'alignement du trottoir, l'épaisseur d'isolant empiète sur le sur la voie publique et dépasse la limite de construction avant ; que du fait du contact rapproché avec le trottoir de largeur réduite, l'usage d'un soubassement en matériaux résistant et pérenne est nécessaire (pont thermique) ; que le cadre bâti environnant présente des qualités architecturales appréciables et qu'il convient de conserver un aspect qui respecte la typologie du bien et des maisons voisines en visant à maintenir le principe d'un enduit sculpté imitant un parement en pierre, de seuils de fenêtre et de bandeaux horizontaux, des trous de boulin avec cache ; qu'il y a lieu de proposer un soubassement en pierre bleue, de rénover la corniche en bois, de boucher les percements existants, de représenter la souche de la descente d'eau de pluie, l'emplacement de la parlophonie et des boîtes aux lettres, de proposer une couleur pour les différents matériaux ;

Considérant que le bien présente des éléments décoratifs appréciables tels la vitrine incurvée vers la porte d'entrée (divisions en bois fin), un soubassement en pierre bleue travaillé, un garde-corps en fer forgé et une grille de protection pour la fenêtre du sous-sol ; qu'il convient de veiller à transformer la vitrine en fenêtre d'habitation en s'inspirant de ces éléments et en les valorisant ; que si l'usage d'un volet roulant est nécessaire pour garantir le calme et la sécurité du logement du rez-de-chaussée, il convient de prévoir un caisson non-apparent ;

Considérant que le bien fera l'objet d'une rénovation complète, il convient de veiller à l'uniformisation du type de menuiseries sur l'ensemble de la façade ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.1993.0867/2/BM/vh – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 30/08/2021 ;

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 28 octobre 2021**

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

- Ne pas aménager le sous-sol en pièces habitables
- Améliorer le confort du logement au rez-de-chaussée
  - pour le moins, en se conformant au permis de 1993
  - au mieux, en améliorant la performance énergétique et la ventilation naturelle par une toiture plate avec lanterneau ouvrant, en place du toit de la véranda
- Réagencer le niveau sous combles du duplex (sanitaire)
- Supprimer le local poubelles aménagé sur le palier intermédiaire +01/+02
- Supprimer le placement d'une isolation par l'extérieur
- Faire une proposition de composition de façade en tenant compte de la transformation d'une vitrine de commerce en fenêtre de logement au rez-de-chaussée (grande proximité avec la rue), veiller au respect de la typologie de la façade et des éléments décoratifs (feronneries, etc.) en tenant compte de la description susmentionnée dans le présent avis – type d'enduit, maintien des caractéristiques esthétiques et patrimoniales, rénovation pierre bleue et corniche, souche de descente d'eau pluviale, couleur des matériaux mis en œuvre, emplacement parlophonie et boîtes aux lettres (faire des détails des modifications et des éléments décoratifs) ; prévoir des menuiseries en bois mouluré uniformisé sur toute la façade
- Compléter les informations manquantes (techniques, sorties en plein air, équipements)

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 6 (lucarne arrière) est acceptée moyennant le respect des conditions susmentionnées.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Urbanisme	M <sup>me</sup> DEVRIENDT	
Urbanisme	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>lle</sup> BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 28 octobre 2021**