

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 juin 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**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>PV09</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par la <b>SPRL NRJ IMMOBILIERE</b> , agissant en sa qualité de futur acquéreur.
Objet de la demande	Rénover un immeuble de rapport et changer l'affectation du bâtiment arrière.
Adresse	Rue Plantin, n°20
PRAS	Zone mixte + ZICHEE
PPAS	/
Réf. Communale	51744
Réf. URBAN	01/XFD/1764925

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 juin 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 ou 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 24 juin 2021**

**DECIDE :**

**AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :**

Vu que le bien est situé en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement 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 n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;

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 le placement de publicités 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 le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois à titre transitoire ; que la construction du bien date d'avant le 1/01/1932 ;

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 Plantin n°20, maison mitoyenne R+03+TV implantée sur une parcelle de 121m<sup>2</sup> cadastrée Division 5, Section B, Parcelle n°190K9 et un arrière-bâtiment implanté sur une parcelle de 26m<sup>2</sup> cadastrée Division 5, Section B, Parcelle n°190L9, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 3 logements et 1 atelier ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- N°04349/F4849-PU : construire une maison 21/12/1889 (PU octroyé) ;
- N°04521/F5019-PU : construire une annexe 20/09/1890 (PU octroyé) ;
- N°05576/F6065-PU : construire une annexe 09/08/1893 (PU octroyé) ;

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

*Pour le bâtiment arrière :*

- 00+01 Atelier ;

Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent pas sur la situation légale du bien dans son entièreté ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce qu'une passerelle a été installée entre l'annexe du bâtiment à rue et l'arrière-bâtiment au 1<sup>er</sup> étage et les châssis d'origine ont été remplacés par du PVC blanc ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/10933), l'immeuble à rue abrite 3 logements ;

Vu qu'aucun PV d'infraction ou mise en demeure n'a été dressé(e) pour ce bien ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme maison de rapport comprenant 3 logements et un atelier en arrière-bâtiment ;

Vu que la demande vise à **rénover un immeuble de rapport et changer l'affectation du bâtiment arrière** ;

Vu que la demande a été introduite le 3/11/2021, que le dossier a été déclaré complet le 9/04/2021 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 juin 2021**

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 2/06/2021 au 16/06/2021, et qu'aucune réclamation et/ou opposition 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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité ;
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
- 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 CP.2021.0360/1/APM/dd daté du 29/04/2021 ;

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 mise en conformité des constructions existantes ;
- La construction d'une annexe reliant l'annexe du bâtiment à rue et l'arrière-bâtiment ;
- La construction d'un volume annexe du côté du mitoyen de droite (4,5m<sup>2</sup>) ;
- L'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'annexe au 2<sup>ème</sup> étage et la transformation d'une baie vitrée en porte-fenêtre ;
- La mise en conformité des modifications apportées à la façade avant ;

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

- -01 3 caves privatives, 1 local vélos/poussettes 1 local compteurs ;
- 00 1 appartement 2 chambres ;
- 0.5 1 bureau accessoire au logement ;
- 01 1 studio ;
- 02+TV01 1 appartement duplex 2 chambres ;
- TV02 grenier ;

Considérant que le nombre de logements n'est pas augmenté ;

Considérant que l'affectation principale du bien demeure inchangée ;

Considérant que le projet prévoit la suppression d'un atelier de +/-28m<sup>2</sup> ; que ce volume est depuis l'origine relié à l'immeuble à rue ; qu'aucun accès à l'arrière-bâtiment n'était possible sans passer par le logement du rez-de-chaussée et qu'on est en zone d'habitation au PRAS ;

Considérant l'application **de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité** en ce que le projet prévoit la suppression d'un atelier et l'extension du logement du rez-de-chaussée en intérieur d'îlot ; que la continuité du logement est assurée ;

Considérant que l'orthophotoplan Brugis de 1996 confirme la présence de l'annexe sur 2 niveaux ; que la celle-ci ne dépasse pas les trois-quarts de la profondeur de la parcelle et est donc conforme à la réglementation en vigueur à l'époque (CoBAT art.330) ;

Considérant qu'en situation existante de fait, du côté du mitoyen de gauche une passerelle métallique reliant le 1<sup>er</sup> étage de l'annexe du bâtiment à rue et l'atelier a été installée ; que celle-ci surplombe le mur mitoyen de séparation avec le voisin de gauche et la parcelle voisine située rue Moretus n°10 ;

Considérant qu'une palissade en bois servant de pare-vue a été installée au-dessus du mur mitoyen de séparation avec la parcelle voisine du n°18 afin de préserver le bien des vues directes à partir de la passerelle ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 juin 2021**

Considérant que le bien sis rue Moretus n°10 a été transformé entre 2004 et 2009 sans permis d'urbanisme ; que ce bien comprend un arrière-bâtiment dont la façade arrière comporte des fenêtres permettant des vues droites sur le jardin de la rue Plantin n°20 ;

Considérant que la demande reprend également un volume annexe du côté du mitoyen de droite sur 1 niveau d'une superficie de +/- 5m<sup>2</sup> ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4-§1, Profondeur d'une construction mitoyenne – hors-sol**, en ce que le volume de liaison entre la bâtiment à rue et l'arrière-bâtiment dépasse une profondeur égale aux trois-quarts de la profondeur du terrain (hors zone de recul et dans l'axe médian du terrain) ; que cette construction dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine de gauche la plus profonde ; que la construction dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine de droite la moins profonde ;

Considérant que la terrasse aménagée au 2<sup>ème</sup> étage ne dépasse pas le profil arrière de la maison voisine de gauche et ses annexes ; que néanmoins, le profil arrière de la maison voisine de droite et ses annexes est dépassé de plus de 3m ; que de plus, l'implantation de la terrasse à hauteur du profil arrière le plus profond permet des vues obliques sur le bien voisin ; qu'il convient de réduire la profondeur de la terrasse à 2,50m (retrait de 1m par rapport au bord de la toiture) ;

Considérant que la terrasse est accessible par le palier de la cage d'escalier rendue privative à partir du 1<sup>er</sup> étage ; que seul l'appartement duplex du 2<sup>ème</sup> étage aura la jouissance de cet espace extérieur ; que la fenêtre donnant accès à la plateforme sera transformée en porte-fenêtre avec un petit escalier de 3 marches ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6-§1, Hauteur de toiture d'une construction mitoyenne**, en ce que la toiture du volume de liaison dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture de la maison voisine de gauche et ses annexes ;

Considérant que **la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la construction s'étend au-delà de la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle en ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est accentuée par la construction d'un volume de liaison entre le bâtiment à rue et l'arrière-bâtiment sur 1 niveau ; que néanmoins, le projet prévoit le maintien d'un jardin entièrement de pleine terre ;

Considérant que l'emprise au sol du bâti est augmentée de 13% ; que la superficie construite est augmentée de 30m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet prévoit la végétalisation de la toiture du volume de liaison à raison de 12,6m<sup>2</sup> ; que cependant, la toiture de l'annexe du côté du mitoyen de droite n'est pas végétalisée ;

Considérant que la mixité de type de logements est satisfaisante ; que les logements proposés présentent des superficies confortables et que le projet permet de les adapter aux standards actuels de confort ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel** en ce que le séjour de l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage présente un déficit de superficie de 35cm<sup>2</sup> ; que cette différence est marginale et n'affecte pas la qualité du logement ;

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'aucune place de stationnement n'est disponible en domaine privé ; que, néanmoins, le nombre de logements reste inchangé ; que le projet prévoit un local vélos en sous-sol ; que chaque appartement bénéficie également d'un espace de stockage privatif ;

Considérant que, bien que les archives de la construction du bien soient indisponibles, il se caractérise par une architecture de style néoclassique datant du début du 20<sup>ème</sup> siècle ; qu'actuellement, hormis les châssis de fenêtre des étages, tous les éléments de styles ont été conservés (habillage de lucarne, corniche travaillée, cache-boulins, balcon avec garde-corps en fer forgé, chambranle, tables, bossage à refend en pierre bleue et porte d'entrée en bois ouvragé) ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 juin 2021**

Considérant qu'il convient de veiller à la préservation du style architectural du bien par l'usage de menuiserie en bois mouluré aux étages (cfr. Rez-de-chaussée) ; que la situation projetée doit reprendre la situation conforme du bien ; qu'un délai de remplacement sera fixé dans le permis d'urbanisme en fonction de l'âge des châssis PVC existants ;

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 ;

**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 4 et 6 et Titre II – article 10 sont acceptées.**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 juin 2021**

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

- Limiter la terrasse à une profondeur de 2,5m ;
- Végétaliser la toiture plate de l'annexe côté droit ;
- Intervertir local poubelles et local vélos ;
- Prévoir des châssis en bois mouluré de style pour les étages dans la situation projetée (cfr. RDC), avec cintrage et impostes de hauteur identique à la situation d'origine ;

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Echevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
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	