

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mai 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>PV05</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr et Mme <b>CASSIERS-WAUCQUEZ</b> , propriétaires.
Objet de la demande	Mettre en conformité un logement au rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements.
Adresse	Boulevard de la Révision, n°72
PRAS	Zone d'habitation + ZICHEE
PPAS	/
Réf. Communale	51464
Réf. URBAN	01/XFD/1740186

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mai 2021**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

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

L'enquête publique a fait l'objet d'une 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 27 mai 2021**

**DECIDE :**

**AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :**

Vu que le bien est situé en zone d'habitation 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 l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité A ;

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 arrière est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 3 ;

Vu que le bien sis boulevard de la Révision n°72, maison mitoyenne R+02+TV implantée sur une parcelle de 124m<sup>2</sup> cadastrée Division 5, Section C, Parcelles n°328F5-328G5, est répertorié en tant que maison sans cave habitable et bâtiment industriel (Artisanat – petites entreprises –industries) comprenant 4 logements ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n° 16817/F14615-PU : 2/03/1922 PU octroyé : construire une maison ;
- n° 47754/42996-SS-PU : Classement sans suite : construire une annexe ;
- n° 48591/43327-PU : 11/04/2000 PU octroyé : transformer l'immeuble ;

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

*Pour le bâtiment à rue :*

- -01 Caves ;
- 00 Commerce/profession libérale/bureau ;
- 01 1 appartement 1 chambre ;
- 02+03+TV 1 appartement triplex 4 chambres ;

*Pour le bâtiment arrière :*

- 00+01+TV Atelier ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que l'atelier a été transformé en logement 1 chambre, les châssis ont été remplacés en façade avant et un volume a été construit dans la cour intermédiaire ;

Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;

Vu le procès-verbal d'infraction dressé en 2018 concernant le changement de destination d'une partie du bien en lieu de culte ; qu'un PV de cessation d'infraction a été dressé en date du 23/09/2020 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mai 2021**

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble mixte comportant 2 logements, 1 commerce/profession libérale/bureau et 1 atelier ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité un logement au rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements** ;

Vu que la demande a été introduite le 8/10/2018, que le dossier a été déclaré complet le 13/03/2020 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 6/05/2021 au 20/05/2021, et qu'une réclamation a été introduite pour les motifs suivants ;

- Utilisation de l'atelier inconnue donc nuisances possibles pour le voisinage ;

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 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;
- application de l'article 126§11-2° du COBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme ;
- application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire ;
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.1998.1734/4APB/ac daté du 24/11/2020 ;

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 du changement d'affectation du bureau/commerce/profession libérale en un logement 1 chambre ;
- La mise en conformité de la suppression de 2 WC dans la cour ;
- La mise en conformité de la construction d'un abri couvert d'une superficie de (8m<sup>2</sup>) dans la cour et la fermeture d'une baie dans la façade de l'arrière-bâtiment ;
- La transformation de l'atelier (création d'une entrée/cuisine/WC et de 2 locaux de rangement et la modification de l'escalier) ;
- La mise en conformité des menuiseries extérieures ;

Considérant que la demande ne concerne que les transformations apportées au rez-de-chaussée ;

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

Pour le bâtiment à rue :

- -01 Caves ;
- 00 1 appartement 1 chambre ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mai 2021**

- 01 1 appartement 1 chambre ;
- 02+03+TV 1 appartement triplex 4 chambres ;

Pour le bâtiment arrière :

- 00+01+TV Atelier ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4-§1, Profondeur d'une construction mitoyenne – hors-sol**, en ce qu'au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction dépasse la profondeur constructible égale aux trois quarts de la profondeur du terrain ; que néanmoins, le profil arrière des bâtiments voisins n'est pas dépassé ; que, de plus, l'arrière-bâtiment est situé sur une parcelle distincte ;

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 et 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 abri vélos couvert (8m<sup>2</sup>) dans la cour ; que néanmoins, la cour d'une superficie de +/-25m<sup>2</sup> se situe entre le bâtiment à rue et l'arrière-bâtiment et que les parcelles voisines sont construites à cet endroit ; que la cour donne accès à un atelier ; que par conséquent, cet espace extérieur de passage et de taille réduite peut difficilement être converti en jardin planté de qualité ;

Considérant que le type d'atelier n'est pas renseigné dans la demande ; que le bien est en zone d'habitation et en contact rapproché avec les logements aux étages et particulièrement avec celui du rez-de-chaussée ; qu'il convient de renseigner le type d'atelier prévu ;

Considérant que la proximité immédiate entre le logement du rez-de-chaussée (plus particulièrement la chambre à coucher) et l'accès à l'atelier (passage, occupation partagée de la cour, nuisance sonore, etc.) ne permet pas de garantir une occupation qualitative du logement ; qu'à l'origine l'atelier était lié à l'habitation située dans le bâtiment à front de rue ; que, par conséquent, le bon aménagement des lieux impose que le logement du rez-de-chaussée reste accessoire à l'atelier ;

Considérant que, selon les recommandations communales en matière de (sub)division d'immeubles, le projet prévoit la création d'un logement (combles, étages de chambres de bonne, etc.) par la réaffectation en logement d'espaces affectés initialement à d'autres activités (commerce, bureau, atelier, ...) ; que la création d'une unité de logement supplémentaire n'est envisageable que moyennant le respect de certaines conditions ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 2000 pour l'aménagement des logements existants dans le bâtiment à rue ; que les conditions d'habitabilité des logements existants sont satisfaisantes ;

Considérant que le logement supplémentaire proposé n'est pas conforme au Titre II du RRU en ce que :

- la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3-§1 – superficies minimales**, en ce que la chambre à coucher principale de 13,22m<sup>2</sup> présente un déficit de superficie de 78cm<sup>2</sup> (norme 14m<sup>2</sup>) ; que néanmoins, l'aménagement de ce logement est identique à celui du logement 1 chambre du 1<sup>er</sup> étage dont la chambre à coucher présente une superficie de 14,04m<sup>2</sup> ; que cette différence s'explique par la présence de murs porteurs plus épais au rez-de-chaussée ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mai 2021**

- la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel** en ce que le séjour/cuisine d'une superficie de 29,9m<sup>2</sup> présente un déficit de superficie nette éclairante de 1,98m<sup>2</sup> ; que néanmoins, le logement s'intègre dans un bâti existant et la façade ne peut souffrir d'aucune modification sans en dégrader l'aspect architectural ;

Considérant que la mixité de type de logement (offre diversifiée) est respectée en ce que le projet prévoit le maintien d'1 logement 4 chambres et d'un logement 1 chambre et la mise en conformité de l'aménagement d'un logement 1 chambre supplémentaire de 61,7m<sup>2</sup> ;

Considérant que les appartements 1 chambre présentent une superficie supérieure à 60m<sup>2</sup> ;

Considérant que le sous-sol dispose de 3 caves privatives ; que néanmoins, l'attribution de ces locaux n'est pas précisée ;

Considérant que l'impact de la surdensification sur l'offre en stationnement en voirie n'est pas limité en ce qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que néanmoins, le projet prévoit une alternative de mobilité douce suffisante par la présence d'un local vélos dans la cour dont l'accès en voirie est aisé ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ;

Considérant que la création d'un logement supplémentaire combinée à la densité de l'occupation actuelle de la parcelle (atelier + 3 logements (+/- 9 personnes)) entraînent un accroissement de consommation d'eau ; qu'aucune surface d'infiltration et/ou d'un système de récupération des eaux de pluie n'est envisagé ; que la surcharge du réseau d'égouttage n'est pas limitée ; qu'il convient de prévoir la végétalisation des toitures plates disponibles afin de limiter et temporiser le rejet des eaux pluviales à l'égout ;

Considérant l'application de **l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire** ;

Considérant que le bien présente des qualités patrimoniales ; qu'il convient d'être attentif au maintien et à la valorisation des éléments patrimoniaux ;

Considérant que les menuiseries extérieures présentent une différence de forme (cintrage, division apparentes, parties ouvrantes et dormantes) par rapport à la situation conforme et modifie l'aspect architectural du bâtiment ; que les châssis d'origine ou conformes ont été remplacés par du PVC blanc à profils plat ;

Considérant l'application de **l'article 8§1, chapitre IV du RCU - Aspect des façades**, en ce que la composition, le parement, la couleur et la teinte des façades visibles depuis l'espace public et de tous les éléments qui les composent (châssis, menuiseries, etc.) s'harmonisent entre eux et les façades visibles depuis l'espace public sont traitées de manière à garantir leur qualité esthétique ; que la porte et son imposte d'origine sont maintenues ; que néanmoins, l'imposte est peinte en blanc alors que la porte est en bois foncé ; que les châssis de fenêtre ont été remplacés par du PVC blanc ; que les menuiseries qui composent la façade avant ne sont pas uniformisées ;

Considérant l'application de **l'article 3§8, chapitre II - Entretien et travaux de rénovation**, en ce qu'en cas de remplacement des châssis visibles depuis l'espace public, les nouveaux châssis participent à la composition de la façade, leurs matériaux sont choisis et mis en œuvre

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mai 2021**

de telle sorte que l'isolation, le confort et la durabilité dans le temps soient garantis, tout en assurant une bonne qualité esthétique ;

Considérant qu'il y a application de la **prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement** ; que les modifications apportées en façade avant ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;

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 27 mai 2021**



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mai 2021**

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

- Rendre le logement accessoire à l'atelier ;
- Faire une proposition de châssis en adéquation avec la typologie de la façade et uniformiser la teinte et le matériau de toutes les menuiseries ;
- Végétaliser les toitures plates disponibles ;

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 Titre II – articles 3 et 10 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus ; que la dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme, chapitre II - article 4 est acceptée ;

**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	