



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 28 janvier 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	Mettre en conformité et transformer des bâtiments existants.
Adresse	Rue Bara, 8-9
PRAS	Zone mixte, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant, ZICHEE.
PPAS	/
PL	/
Réf. Communale	51629
Réf. URBAN	01/AFD/1754284



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

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

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

L'enquête publique a fait l'objet d'1 courrier dont 1 réclamation et 1 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 :**

Les demandeurs ont été entendus.

Le réclamant, Monsieur E. F, voisin et propriétaire a été entendu :

*« J'habite rue Limander à Anderlecht, et notre immeuble est une bâtisse de 6 étages et 12 appartements. Toutes les chambres à coucher de notre immeuble se trouvent à l'arrière du bâtiment et je suis également propriétaire de la maison de la Place Bara 11 nouvellement acquise. La plupart des habitations, ont les chambres à coucher à l'arrière-côté jardin.*

*Nous sommes préoccupés par rapport à ce projet qui, concernant le dossier pour la place Bara 8-9 car ayant consulté les plans il est projeté un appartement dans la bâtisse arrière de la propriété comprenant un appartement 3 chambres et terrasse.*

*Cet appartement n'aura pas d'accès côté rue (Place Bara), par conséquent la seule possibilité pour les résidents, c'est de vivre sur le toit. Puisqu'il y aura 2 portes fenêtre qui donneront sur la plateforme.*

*Ce n'est pas comme si les résidents avaient leur habitation dans le bâtiment principal et que la terrasse serait occupée occasionnellement.*

*Depuis maintenant 3 ans nous vivons l'enfer avec les voisins pour l'immeuble entre le numéro 8-9 et mon immeuble du 11 Place Bara, que vous avez autorisé cette forme d'habitation et me fais du souci par rapport aux nuisances telles que barbecues qui durent toute la journée, tapage, crainte pour futurs locataires. »*

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

**DECIDE :**

**AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :**

Vu que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial 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 restreinte ;

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

Vu que le bien sis place Bara n°8, dont le permis de construire est antérieur à 1932, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (n°34883), il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Vu que le bien sis place Bara n°9, dont le permis de construire est antérieur à 1932, est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ;

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 place Bara n°8, maison mitoyenne R+02+TV(mansart) implantée sur une parcelle de 236m<sup>2</sup> cadastrée Division 5, Section B, Parcelle n°204D10, est répertorié en tant que bâtiment de bureaux comprenant 1 logement ;

Vu que le bien sis place Bara n°9, maison mitoyenne R+02+TV et arrière-bâtiment R+01+TV avec cour intermédiaire couverte sur 1 niveau implantés sur une parcelle de 183m<sup>2</sup> cadastrée Division 5, Section B, Parcelle n°204X30, est répertorié en tant que banque ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n° 3317/4620-PU : Construire 2 maisons (avec bâtisse en fond de cour) - N° 9 & 10 (PU octroyé le 06/11/1885) ;
- n° 3504/4004-PU : Etablir une galerie vitrée - N° 9 & 10 (PU octroyé le 11/09/1886) ;
- n° 38835/31167-PU : Transformation de la façade - N° 9 (PU octroyé le 05/08/1958) ;
- n° 44601/37199-PU : Couvrir une cour - N° 8 (PU octroyé le 01/08/1974) ;
- n° 44602/37284-PU : Couvrir une cour et modifier la façade (garage auto) N° 8 (PU octroyé le 29/04/1975) ;
- n° 45595/38324-PU : Convertir en un immeuble de banque (+ 1 log.) - N°8 & 9 (PU octroyé le 25/06/1980) ;
- n° 49460P/43816-PU : Placer des enseignes lumineuses - N°8 & 9 (PU octroyé le 02/10/2001) ;
- n° 49459M/44345-PU :Placer des enseignes - N°8 & 9 (PU octroyé le 04/03/2003) ;

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

- n° 50383-RPU : Mettre en conformité le changement d'affectation d'une banque en commerce, ainsi que la transformation et la création d'unités de logement- N°8 & 9 (PU refusé le 11/06/2020) ;

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

- -01 cave banque ;
- 00 commerce de service (banque) ;
- 01+02 avant : appartement duplex 4 chambres ;
- 01 arrière : Commerce de service (banque) ;
- TV arrière et avant : grenier ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce qu'un escalier extérieur a été installé au 1<sup>er</sup> étage donnant accès à la toiture plate et un volume (technique) a été construit sur le toit plat du n°8 ;

Vu les renseignements urbanistiques (2016/213-2018/6477-2019/9412) le bien comprend un commerce au rez-de-chaussée avec bureaux accessoires et un logement ;

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 immeuble mixte comportant un commerce au rez-de-chaussée et un logement ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité et transformer des bâtiments existants** ;

Vu que la demande a été introduite le 13/07/2020, que le dossier a été déclaré complet le 4/12/2020 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 9/01/2021 au 23/01/2021, et qu'une réclamation a été introduite ayant pour motifs principaux ;

- *L'implantation d'une terrasse sur toiture plate du n°9 à proximité des chambres à coucher de l'immeuble rue Limander 37 et de l'immeuble place Bara 11 ;*

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 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 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti ;
- application de l'article 207 du CoBAT – Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 333) ;
- dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU – éléments en saillie en façade à rue ;
- application de l'article 126§11-2° du COBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme ;

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

- dérogation à l'article 6 du titre VIII du RRU - Nombre d'emplacements de parking à prévoir pour le logement ;

Vu que la place Bara est une voirie régionale, que la Direction Gestion et Entretien des Voiries - Bruxelles Mobilité - AED a été consultée et qu'aucune remarque ni opposition à la présente demande de permis d'urbanisme n'a été formulée ;

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 :

- l'aménagement de deux logements dans le bâtiment en fond de parcelle ;
- la transformation de la banque en 2 commerces distincts côté rue ;
- l'aménagement de 5 logements dans les immeubles à rue ;
- la construction d'une lucarne dans le versant avant de la maison n°9 ;
- la construction d'une lucarne dans le versant arrière de la maison du n°8 ;
- la construction d'un balcon arrière avec escalier au 1<sup>er</sup> étage du n°8 ;
- la création d'une terrasse de 23m<sup>2</sup> sur la plateforme du n°9 ;
- la transformation de la façade avant au rez-de-chaussée ;

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

*Pour le bâtiment avant :*

- -01 6 caves privatives + 2 caves commerces + 2 locaux techniques ;
- 00 2 commerces + 2 caves + local entretien + local vélos + local poubelles ;
- 01 1 appartement 3 chambres avec balcon et accès toiture ;
- 02 2 appartements 1 chambre ;
- TV 1 appartement 2 chambres et 1 studio ;

*Pour le bâtiment arrière :*

- 00 1 appartement 1 chambre avec jardin ;
- 01+TV 1 appartement duplex 3 chambres ;

Considérant que le projet prévoit la démolition partielle du bâtiment arrière du n°8 afin de créer un jardin et de dégager une façade au rez-de-chaussée de l'arrière bâtiment du n°9 pour un nouveau logement ;

Considérant que **la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que sur la parcelle du n°9, le projet prévoit le changement d'affectation du commerce en arrière-bâtiment en logement sans améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est maintenue et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

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

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que le projet prévoit l'aménagement d'un balcon et d'une terrasse dépassant le profil arrière de la maison voisine la plus profonde ; que le bien se trouve proche d'un coin et que le balcon prévu à l'arrière du n°8 est proche des façades arrières de l'avenue Clémenceau) ;

Considérant que la rehausse du mur de clôture entre le n°8 et le n°7 et en partie le n°1 de l'avenue Clémenceau semble avoir été réalisé sans permis d'urbanisme et entrave de l'ensoleillement de l'immeuble de coin n°6 ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6 - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne**, en ce que l'aménagement de terrasse ou balcon constitue une rehausse du profil mitoyen ;

Considérant l'application de **la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques et du cadre urbain environnant** ; que la parcelle est densifiée avec augmentation du nombre de logement et changement de l'affectation d'un commerce en arrière-bâtiment en logement ;

Considérant que la parcelle voisine de droite sise place Bara n°10 est occupée par un arrière-bâtiment identique ; qu'en 2016, la Commune a octroyé un permis d'urbanisme pour l'aménagement d'un logement 4 chambres au 1<sup>er</sup> étage et combles ;

Considérant qu'en situation de droit, les deux biens réunis ne présentent qu'un seul logement ; que les recommandations communales permettent l'augmentation du nombre de logement sous certaines conditions ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que le séjour de l'appartement du rez-de-chaussée de l'arrière-bâtiment présente une superficie de 22,61m<sup>2</sup> au lieu de 28m<sup>2</sup> ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que la chambre en sous-toiture du n°8 n'est pas éclairée naturellement ;

Considérant que le projet prévoit une réorganisation complète des locaux ; que les locaux communs doivent être strictement conformes aux normes d'habitabilité ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 16 - local à ordures ménagères**, en ce que tout immeuble existant à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer les ordures ménagères 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 ce local présente une capacité insuffisante au regard de l'occupation du bien ; que l'encombrement du local n'est pas représentée sur les documents graphiques ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 17 - local pour véhicules deux roues et poussettes**, en ce que tout immeuble 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, qu'il convient de prévoir un local conforme ayant une capacité minimale d'1 vélo par chambre créée et conforme au Vademecum Vélos ; que le local prévu au projet ne présente pas une capacité

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

suffisante au regard de l'occupation du bien et qu'outre les vélos, un espace doit être réservé pour les poussettes et autres ;

Considérant que le projet n'est pas conforme aux recommandations communales en matière de (sur)division d'immeuble ; que les logements de petite taille occupent plus de 25% de la superficie habitable ; que les logements proposés ne sont pas conformes aux normes minimales d'habitabilité (titre II du RRU) ; que l'impact de la surdensification sur l'offre en stationnement n'est pas limité en ce qu'aucune place de parking en domaine privé n'est proposée ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19 - bon aménagement des lieux**, en ce que l'attribution du jardin à un logement 1 chambre alors que des logements de plus grande taille ne possèdent pas d'espaces extérieurs est contraire au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, T.III Chapitre III, Section 2, Article 14** en ce que la modification du nombre de logements dans un immeuble existant ne peut mener à une surdensification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au **code civil** en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que le balcon créé au 1<sup>er</sup> étage à l'arrière du n°8 ne respecte pas le retrait d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche (même si rehausse du mur mitoyen) et occasionne donc des vues droites et obliques ;

Considérant que la demande est conforme à **l'article 6 du titre VIII du RRU - nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement** en ce que l'immeuble est existant ;

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 ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que le projet ne prévoit qu'une alternative de mobilité douce limitée ; que l'impact de la surdensification sur l'occupation de la voirie n'est pas limité ;

Considérant que le projet prévoit une densification importante de la parcelle par la création de 7 logements (soit +/- 18 personnes) ; que la parcelle reste fortement construite (I/S = +/- 0,92) ; que la superficie d'infiltration naturelle est limitée à 37m<sup>2</sup> pour 2 parcelles de plus de 400m<sup>2</sup> ; qu'aucun système de rétention ou récupération des eaux de pluie n'est prévu ; qu'il convient de limiter l'impact de la densification de l'occupation du bien sur le réseau d'égouttage en prévoyant la végétalisation de toutes les toitures plates ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 10 du Titre I du RRU – éléments en saillie en façade à rue** en ce que les boîtes aux lettres apposées sur la façade présentent une saillie de plus de 12cm ;

Considérant que la demande déroge au **RCU Titre I, Chapitre IV, Section 4, Article 20** en ce que les boîtes aux lettres s'intègrent, par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées ;

Considérant que le bien sis place Bara n°8, dont le permis de construire est antérieur à 1932, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (n°34883) et le bien sis place Bara n°9, dont le permis de construire est antérieur à 1932, est inscrit à l'inventaire du

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

patrimoine bâti à titre transitoire ; et il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que le projet prévoit le maintien d'un parachèvement en pierre bleue unifiant les 2 maisons (comme actuellement) ; qu'à l'image de la maison voisine de droite identique, il convient de rétablir des éléments en pierre bleue dans le style de l'époque avec encadrement des baies et porte pleine en bois pour l'entrée des logements en y intégrant les boîtes aux lettres ;

Considérant que les rez-de-chaussée seront occupés par deux commerces distincts, il convient de rétablir une différenciation dans le traitement de chacune des façades ;

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 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 que le projet prévoit le remplacement des châssis de fenêtre existants par du bois de teinte grise ; qu'il convient de prévoir du bois mouluré ; que les vitrines sont prévues en aluminium de teinte grise ;

Considérant que, comme celle de la maison voisine de droite identique, la lucarne doit être centrée sur le reste de la façade et en avoir les mêmes dimensions ; qu'une lucarne doit s'implanter en retrait par rapport au plan de la façade ;

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 janvier 2021**

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

- Prévoir un seul logement familial dans l'arrière-bâtiment avec accès au jardin ;
- Rendre tous les logements strictement conformes au titre II du RRU ;
- Limiter les logements 1 chambre et studio à 25% de l'occupation (-60m<sup>2</sup>) ;
- Faire pour chaque maison une proposition respectant le style architectural de la façade, afin de distinguer les 2 maisons ; reprendre la situation existante pour la situation projetée ;
- Prévoir une porte d'entrée pleine en bois avec boîtes aux lettres intégrées (s'inspirer de la maison voisine n°10) ;
- Respecter un retrait d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche pour le balcon arrière et supprimer l'escalier d'accès à la toiture plate ;
- Supprimer la terrasse sur la toiture plate du n°9 et transformer les portes fenêtres en fenêtres avec allèges ;
- Centrer la lucarne, reprendre les dimensions de la lucarne du n°10 et la place en retrait par rapport au plan de façade ;
- Végétaliser les toitures plates et les rendre inaccessibles (garde-corps ou allège pour les fenêtres au premier étage ;
- Fournir un avis SIAMU favorable ;

*Des plans modifiés 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). A défaut, l'autorité statue sur la demande en l'état. (Les documents A0 à l'échelle 1/50<sup>ème</sup> doivent être fournis en 4 exemplaires et les documents de synthèse A3 doivent être fournis en 2 exemplaires. Si les superficies ou volumes sont modifiés, il y a lieu d'adapter les cadres VI et VII du formulaire annexe I.)*

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

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



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

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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