



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 janvier 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

Urbanisme M<sup>me</sup> HINSENKAMP

Secrétaire M<sup>me</sup> VERSTRAETEN

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

M<sup>me</sup> HANSON

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

M. LELIEVRE

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV04</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr <b>TALEB</b> , propriétaire
Objet de la demande	Régulariser un immeuble en diminuant le nombre de logements (deux logements au lieu de quatre), et aménager un commerce au niveau du rez-de-chaussée (PV 2016/1497)
Adresse	Rue du Chimiste, n°2A
PRAS	Zone de forte mixité + ZICHEE
PPAS	/



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 janvier 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 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 14 janvier 2021**

**DECIDE :**

**AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :**

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

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la construction du bien date d'avant le 1/01/1932 (entre 1875 et 1899) ;

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 du Chimiste n°2A, maison mitoyenne R+03+TV implantée sur une parcelle de 53m<sup>2</sup> cadastrée Division 4, Section B, Parcelle n°140Y15, est répertorié en tant que maison sans cave habitable et comportant 1 logement (selon les données cadastrales) ;

Vu que la demande vise à **régulariser un immeuble en diminuant le nombre de logements (deux logements au lieu de quatre), et aménager un commerce au niveau du rez-de-chaussée (PV 2016/1497) ;**

Vu que la demande a été introduite le 11/02/2020, que le dossier a été déclaré complet le 28/09/2020 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/11/2020 au 09/12/2020 ; et qu'aucune réclamation 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 ;
- 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 que la demande est soumise à une commission de concertation pour les motifs suivants :

- 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§4 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 333) ;

Vu que l'avis de la Commission de concertation, qui s'est tenue le 17 décembre 2020, a été reportée afin de permettre au demandeur de transmettre l'historique des compteurs Sibelga;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 janvier 2021**

Vu les archives communales à cette adresse ;

- N° 28310/F21494-PU : construire une annexe + modifier la façade (octroyé le 7/07/1936) ;
- N°50017-RPU : changer l'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement et mettre en conformité les appartements aux étages (22/02/2018 PU refusé) ;

La situation existante ne correspond pas à la situation de droit vu le PV d'infraction PV2016/1497/LI/JDT dressé le 21/11/2019 pour :

- La division de l'immeuble en 4 logements malgré le refus de permis d'urbanisme 50017-RPU du 18/07/2018 dans lequel un phasage d'un an pour remettre les lieux en pristin état n'est pas respecté ;
- Une annexe a été construite à l'arrière.
- La façade a été modifiée.

Qu'un bail a été conclu après le refus du permis d'urbanisme 50017-RPU, alors que les considérants de la décision excluent expressément qu'un logement dans le bien puisse être autorisé ;

Que l'historique des habitants fait état de 2 ménages au 1/12/1993 ;

Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent pas toute la situation légale du bien ; que les seules archives nous montrent la répartition suivante :

- Le rez-de-chaussée est affecté à un commerce avec une devanture commerciale en façade à rue ;
- Il y a une véranda au rez-de-chaussée sur la partie gauche (dans le prolongement du commerce) et une cour avec un petit volume de WC sur la partie droite ;
- Il y a une terrasse avec WC au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :

- La cour au niveau du rez-de-chaussée a été couverte ;
- Un logement a été aménagé au niveau du rez-de-chaussée ;
- Une annexe sur toute la profondeur a été ajoutée au-dessus du volume de la véranda au rez-de-chaussée au niveau du 1<sup>er</sup> étage ;
- La terrasse a été fermée au niveau du 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage ;

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

- -01 3 Caves ;
- 00 Hall d'entrée + Studio avec Salle de douche et WC en fond de parcelle et lanterneau au-dessus de la cour couverte ;
- 01 Studio avec Salle de douche et WC ;
- 02 Studio avec Salle de douche et WC ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 janvier 2021**

- 03 Studio avec Salle de douche et WC ;

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

- -01 2 Caves privés + espace de nettoyage des communs + un local poubelles + un local vélos poussettes + local compteurs ;
- 00 Hall d'entrée + magasin + véranda + réouverture de la cour avec un volume WC ;
- 01 Studio avec salle de douche et WC + réduction du volume sur +/- 63cm ;
- 02 Duplex avec niveau 03 + aménagement terrasse sur volume annexe au niveau 01 ;
- 03 Duplex avec niveau 02 + aménagement balcon ;

Considérant qu'il a été fait application à la **prescription général 0.6 du PRAS**, en ce que l'annexe au +01, la terrasse au +02 et le balcon au +03 portent atteinte aux intérieurs d'îlots ;

Considérant qu'il a été fait application à la **prescription particulière 21. du PRAS**, en ce que la façade avant est modifiée et est visible depuis l'espace public, que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement au PRAS ;

Considérant qu'il a été fait application à **l'article 207§4 du CoBAT– Bien antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication** ; en ce que la porte d'entrée et la devanture commerciale au niveau du rez-de-chaussée sont reconstituées en se basant sur les seules archives du bien (cf. N° 28310/F21494-PU) ; que les seuils et les bandeaux sont reconstitués en pierres bleues, que les menuiseries en façade avant et arrières seront en bois de ton brun et que la façade est enduite et de teinte sombre ; qu'il a lieu de revenir vers un enduit de teinte clair (beige ou gris clair) afin de s'intégrer dans le cadre environnant ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la construction au +01 dépasse en profondeur plus de  $\frac{3}{4}$  de la profondeur totale de la parcelle et dépasse le profil du voisin le plus profond de 1,78m et le profil du voisin le moins profond (de gauche) de plus de 3 m (3,18m) ; que la construction au +1 dépasse en hauteur le moins profond (de gauche) de plus de 3m (6,80m) ; que la terrasse au +2 dépasse en hauteur le moins profond (de gauche) de plus de 3m (8,70m) ; que cette dérogation est excessif et n'est donc pas acceptable, qu'il a lieu de démolir l'annexe au +01 et la terrasse au +02 ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 surface nette éclairante**, en ce que la chambre n'a pas de superficie nette éclairante suffisante ; que la norme impose  $\frac{1}{5}$  par rapport à la superficie :  $17\text{m}^2/5 = 3,4\text{m}^2$ , que la surface vitrée fait que  $2,6\text{m}^2$  ; que cette dérogation est acceptable vu que cette configuration est un héritage du passé qui existe au moins depuis 1936 ;

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 la terrasse du +02 et au balcon +03 ne

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 janvier 2021**

respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que le placement d'un claustra en bois au niveau de la terrasse au +02 n'est pas durable et donc pas acceptable ; qu'il a lieu de supprimer la terrasse +02 et le balcon au +03 ;

Considérant que le profil des voisins manque aux plans en situation existante et projeté ; qu'il a lieu de l'ajouter ;

Considérant que la salle de douche du studio au +01 doit être aménagée dans le volume du bâtiment principal ;

Considérant que la salle de douche au niveau +03 est étriquée ; que l'aménagement au +03 peut être amélioré par la séparation du WC en dehors de l'espace prévu pour la salle de douche (en gardant les m<sup>2</sup> prévu pour la salle de douche mais sans le WC), ceci en respectant le RRU Titre II art 8 pour le WC ;

Considérant que le WC dans la cour n'a plus lieu d'y être, que cette aménagement datant du passé n'est plus aux normes d'aujourd'hui, qu'il a lieu de revenir vers un WC accessible par l'intérieur dans le volume de la véranda ;

Considérant que la demande ne respecte pas les recommandations pour division d'immeuble que le bien à moins de 200m<sup>2</sup> de surface habitable ; que par contre la liste des habitants montre deux ménages au 1/12/1993 ; que la liste de l'historique des compteurs SIBELGA n'a pas été fourni pour pouvoir accorder la division de l'immeuble en 2 logements ; que la commission de concertation a été reportée afin que le demandeur transmette cette information ; que le demandeur n'a pas transmis de document ; le demande de division de logement ne peut donc être accepté ;

Considérant que la demande respecte la remise en pristin état de la façade à rue ;

Considérant, et **moyennant les modifications demandées**, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'**article 192 du COBAT** est d'application ; que l'exécution du permis d'urbanisme est soumise à un **phasage** ; que vu la situation infractionnelle, il convient de remettre avec diligence les lieux par l'exécution de la présente demande de permis ; que les travaux doivent être effectués dans les 12 mois à partir de la notification du permis d'urbanisme ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 janvier 2021**

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

- L'immeuble doit être aménagé en maison unifamilial avec rez commercial ;
- Ajouter le profil des voisins aux plans en situation existante et projetée ;
- Démolir l'annexe au +01 ;
- Supprimer la terrasse +02 et le balcon au +03 ;
- Revoir la couleur de l'enduit en façade à rue vers une teinte claire (beige ou gris clair)
- Mettre aux normes l'utilisation du WC au rez-de-chaussée en le déplaçant dans le volume de la véranda ;
- Modifier les formulaires l'annexe 1 et statistique I en fonction des modifications demandés ;

*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 II – article 10 est acceptée ;*

*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.)*

*Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois.*

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Urbanisme	M <sup>me</sup> HINSENKAMP	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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