

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 janvier 2023**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. CUMPS  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> ROELANDT

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

M<sup>me</sup> BOGAERTS

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV12</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	mettre en conformité la devanture, une extension en façade arrière et un logement au dernier étage
Adresse	Avenue Limbourg, 29
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 janvier 2023**

**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 observation et/ou demande à être entendu

**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 26 janvier 2023**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé en zone d'habitation 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 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 24/09/1928) ;

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 se situe Avenue Limbourg au n°29, maison mitoyenne R+03+TV, implantée sur une parcelle de 501 m<sup>2</sup>, cadastrée Division 8 Section H – n°507 m 3 et est répertorié en tant que bâtiment ordinaire sans cave habitable, appartenant à un seul propriétaire, et comportant 05 logements ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la devanture, une extension en façade arrière et un logement au dernier étage** ;

Vu que la demande a été introduite le 15/11/2021, que le dossier a été déclaré complet le 16/09/2022 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/01/2023 au 19/01/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire ;

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 l'article 153 §2.al2&3 Dérogation au RRU – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - o dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2022.0885/1 daté du 17/11/2022 ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 21145 (PU F-16419 ) – construire une maison – permis octroyé le 24/09/1928
- n°43695 (PU 35876) – transformer le rez + sous-sol – permis octroyé le 03/08/1969

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour les modifications en façade à rue au niveau de la façade – l'imperméabilisation de l'entièreté de la zone de recul – la modification des volumes en façade arrière au +00 – l'aménagement d'une terrasse sur les

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 janvier 2023**

toitures plates des volumes arrières au +01 et d'une couverture sur toute la largeur de la façade postérieure – l'aménagement d'une lucarne – l'augmentation du nombre de logements ;

Vu que la demande en situation de droit se compose de 5 logements ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01                   caves, espaces compteurs, chaufferie commune et 2 garages
- +00                   1 studio  
                          1 logement 1 ch
- +01                   1 logement 2 ch
- +02                   1 logement 2 ch
- +03                   1 logement 2 ch
- combles             mansardes

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que bâtiment ordinaire sans cave habitable qui comporte 4 logements ;

Vu l'historique des chefs de ménage à cette adresse, en 2022, 4 chefs de ménage y résident ;

Vu l'absence de l'historique des compteurs Sibelga à cette adresse ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/14827), l'immeuble comprend 5 logements et des travaux de transformation ont été effectués de manière illicite – transformation de la façade – Modification de la zone de recul – transformation d'une toiture plate en terrasse – création d'une lucarne – augmentation du nombre de logements ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 5 (PU 35876 datant de 1969 : studio au +00) ;

Considérant que la demande vise à **mettre en conformité la devanture, une extension en façade arrière et un logement au dernier étage** ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de mettre en conformité :

- la division des baies du RDC (3 divisions sans croisillons au lieu des 4), porte des deux garages (matériaux et grille de ventilation) ;
- les modifications en zone de recul, muret supprimés et pose d'une rampe en acier galvanisé du côté gauche de l'escalier ;
- la modification de 2 volumes en façade arrière (côté gauche et côté droit) ;
- l'ajout d'un volume supplémentaire en façade arrière côté gauche dans le prolongement du volume cité ci-avant ;
- la transformation de toutes les toitures plates (3 volumes) en terrasse au +01 ;
- la rehausse des murs mitoyens (gauche et droit) ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 janvier 2023**

- le placement d'une couverture (polycarbonate) sur toute la largeur de la façade arrière pour la terrasse au +01 + élément structurel maçonné sur la toiture plate des annexes arrière pour soutenir la couverture en son centre ;
- la création d'une extension de type lucarne entre 2004 et 2009 ;
- l'augmentation du nombre de logements de 5 à 6 avec l'aménagement d'un logement dans les combles ;

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

- -01                    3 caves privatives, espaces compteurs, chaufferie commune et 2 garages
- +00                    1 studio  
                              1 logement 1 ch
- +01                    1 logement 2 ch : aménagement d'une terrasse
- +02                    1 logement 2 ch
- +03                    1 logement 2 ch
- combles              1 logement 1 ch

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la demande vise à mettre en conformité une terrasse sur les toitures plate des annexes R+TP ; que l'utilisation d'une plate-forme de toit peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que sa position dominante et en surplomb à des conséquences sur le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ; qu'une couverture est placée sur toute la largeur de cette terrasse dont le matériau n'est pas renseigné sur les plans ; que sur les photos transmises dans la demande, la couverture est en polycarbonate non qualitatif ; que cette couverture est attachée à la façade postérieure du bâtiment et soutenue en son centre par un élément structurel supplémentaire maçonné pour la soutenir ; que ces aménagements sont préjudiciables pour les parcelles voisines ;

Considérant qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ; que le projet ne prévoit pas de toiture végétale sur l'annexe au +01 ; qu'entre 2004 et 2012 les orthophotoplans indiquent que des travaux ont été exécutés sur les extensions arrières sans demande de permis d'urbanisme ; que les gabarits ont été modifiés ; que la demande précise l'absence de citerne ; qu'il y a lieu dès lors de végétaliser le reste de la toiture plate au +01 rendue inaccessible et de fournir une note détaillée sur la gestion des eaux de ruissellement ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture**, en ce que l'extension de type lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de la façade arrière ; que celle-ci a été aménagée vers 2009 sans demande de permis d'urbanisme ; qu'elle n'est pas conforme aux prescriptions en vigueur ; qu'en l'état l'extension ne se motive pas en ce que la demande est lacunaire ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**,

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 janvier 2023**

Considérant que la demande vise à mettre en conformité deux extensions en façade arrière du côté gauche au +00 (R+TP et R+TV) ; que la hauteur d'un 3ème volume (présent en situation de droit) en façade arrière coté arrière droit (R+TP) a été rehaussé ; que les plans du +00 ne sont pas renseignés ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse sur les toitures plates des annexes R+TP pour le logement 2 chambres du +01 ; que l'aménagement de la terrasse sur les toitures de ces annexes a nécessité 2 rehausses du mur mitoyen gauche : la première, de +/- 2,00 m de hauteur sur une profondeur de 1,35 m ; la seconde, de +/- 0,70 m sur une profondeur de 6,15 m ; que le mur mitoyen droit à lui aussi été rehaussé de +/- 2,00 m sur une profondeur de +/- 1,00 m ; que l'aménagement de cette terrasse sur l'entièreté de ces toitures plates n'est pas envisageable en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen du voisin le plus haut (n°31) ; qu'il y a lieu de limiter la terrasse à une profondeur de +/- 1,00 m, le long de la façade postérieure et de maintenir les rehausses de mitoyens en l'état ;

Considérant qu'une couverture a été placée sur toute la largeur de cette terrasse dont le matériau n'est pas renseigné sur les plans ; que sur les photos transmises dans la demande, la couverture est en polycarbonate non qualitatif ; que cette couverture est fixée à la façade postérieure du bâtiment et soutenue en son centre par un élément structurel maçonné pour la soutenir percée d'une baie permettant le passage d'un côté à l'autre de la terrasse ; que ces aménagements ne sont pas conformes en ce qu'ils dépassent le profil mitoyen du voisin le plus haut (n°31) ; qu'il y a lieu de supprimer la couverture et le mur qui le soutient en son centre ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul**, en ce que l'entièreté de la zone de recul est imperméabilisée ; qu'il y a une incohérence entre la vue en élévation et le plan renseignés en situation projetée (bac à plantes représentés en plan >> absents en élévation) ; que tous les éléments maçonnés à l'alignement incluant notamment les boîtes aux lettres ont été supprimés ; que les murets longeant l'escalier donnant accès à la porte d'entrée destinée au logement ont été supprimés ; qu'une main courante en acier galvanisé a été placée du côté gauche de l'escalier en place des murets ; que cet aménagement n'est pas envisageable en ce qu'il ne participe pas à l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public et qu'il ne respecte pas les caractéristiques de ces zones de recul ; qu'il y a lieu de proposer un aménagement qui s'inspire des caractéristiques d'origine de la dernière situation de droit en rétablissant les murets le long de l'escalier (de part et d'autre), de même que les murets à l'alignement et d'y intégrer les boîtes aux lettres ;

Considérant que l'**article 153§2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VII, Section 2, article 51 §1 – aménagement** en ce que les zones de recul sont destinées à l'aménagement de jardins d'agrément ; qu'elles peuvent comporter les accès aux portes d'entrée et de garage ; qu'elles ne peuvent être transformées en espace de stationnement ni comporter de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble telles notamment les boîtes aux lettres, clôtures, murets, escaliers ou pentes d'accès ; que les plans en coupe doivent être adaptés et correspondront à la vue en plan en ce qui concerne les parties en pleine terre et plantées de part et d'autre de la zone de recul ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 janvier 2023**

Considérant que l'**article 153§2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VII, Section 2, article 52 §1 – maintien d'une surface perméable** ; en ce que les zones de recul ne sont pas recouvertes de matériaux imperméables, sauf en ce qui concerne les chemins d'accès aux portes d'entrée et de garage ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, normes minimales de superficie**, en ce qu'aucun logement ne comporte un espace privatif destiné au rangement ou au stockage ; que la demande est lacunaire ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que la salle à manger du nouveau logement dans les combles n'atteint pas le minimum requis de la superficie nette éclairante ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 16, local à ordures ménagères**, en ce qu'aucun local poubelle commun n'est prévu ; qu'en l'absence d'un espace extérieur par unité de logement, il y a lieu de prévoir un local ventilé permettant le stockage provisoire des ordures ménagères dans des conteneurs de tri sélectif dont le volume correspond aux besoins des habitants et permettant une manutention aisée jusqu'en voirie ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 17, local pour véhicules deux roues et poussettes**, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 18, local d'entretien**, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ;

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

- intimité relative entre unités (aménagement d'une terrasse au +01 pour logement 2 chambres >> la cour au +00 du logement 1 chambre)
- Les caves/espaces de rangement en sous-sol ne sont pas proportionnels au nombre d'unité de logements (3 caves pour 6 logements en situation projetée) ;
- Absence des locaux de service obligatoires dans les immeubles à logements multiples (local à ordures ménagères, local à ordures ménagères, local d'entretien, local vélo/poussette) ;
- possibilités inexploitées d'améliorer les logements existants aux étages (demande lacunaire)

Considérant que la création de nouveaux volumes fermés doit permettre d'améliorer l'habitabilité des logements existants ; qu'il y a lieu de tendre au respect des normes d'habitabilité au RRU pour tous les logements ; que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 5 à 6 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité ; que la demande est lacunaire en ce que tous les étages ne sont pas renseignés ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – division d'immeubles existants** ; que les

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 janvier 2023**

prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle conserve les caractéristiques structurelles et architecturales de l'immeuble (qualités spatiales et patrimoniales) ;

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 ; que seulement 2 places de stationnement en domaine privé sont disponibles ; que le projet ne prévoit aucune alternative de mobilité douce ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, article 15 §1 – Local vélo/Poussette* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant abouti à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants doit être aménagé ;

Considérant que la subdivision d'une maison unifamiliale en plusieurs unités de logements doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- Tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité
- Les conditions d'habitabilité des logements existants, avant modifications, sont satisfaisantes ;
- L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité, d'éventuelles alternatives de mobilité douce sont proposées ;

Dans le cas contraire, l'espace aménagé ou créé devra être affecté prioritairement à l'amélioration des logements existants ;

Considérant que la demande ne renseigne pas l'aménagement des logements existants ; que l'évaluation de l'habitabilité des logements existants est une condition sinéquanone à l'obtention d'un ou plusieurs logements supplémentaires ; qu'il y a lieu de renseigner tous les étages du bâtiment ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, 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 ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 janvier 2023**

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

Considérant que toutes les menuiseries extérieures sont en PVC blanc (fenêtres, porte d'entrée, garage) ; que le matériau projeté pour les châssis n'est pas durable ; que les divisions de droit ne sont pas respectées au +00 ; que l'aspect projeté de la façade, au niveau du rez-de-chaussée, rompt avec le langage architectural de caractère des étages ; que les croisillons appliqués sur le vitrage ne sont pas respectés au niveau de la mansarde ; que la composition d'ensemble en est affectée ; que cette option n'est pas envisageable ; qu'il y a lieu de rétablir les menuiseries en bois (de teinte bois) lors du prochain remplacement en respectant les divisions d'origine ;

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* ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; 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 ;

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.2022.0885/1 - du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 17/11/2022 ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet – **moyennant modifications** – s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 janvier 2023**

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

- Menuiserie en bois (bois naturel) respectant les divisions d'origine au prochain remplacement ;
- Renseigner tous les étages en fournissant les plans corrects de la situation de droite, existante et projetée ;
- Maintenir le nombre d'entités à 5 logements ;
- Limiter la terrasse au +01 à une profondeur de +/- 1,00 m, le long de la façade arrière ;
- Supprimer la couverture et le mur en maçonnerie au +01 ;
- Proposer un aménagement de la zone de recul qui s'inspire des caractéristiques d'origine de la dernière situation de droit en rétablissant les murets le long de l'escalier et à l'alignement + intégrer les boîtes aux lettres ;
- Aménager des locaux de service (local à ordures ménagères, local à ordures ménagères, local d'entretien, local vélo/poussette) ;

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 6, 11 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – art 3, 10, 16, 17, 18, 19 ne sont pas acceptées ; que les dérogations au Règlement communal Titre I – art 8, 51, 52 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées ; Titre II art 14, 15 ne sont pas acceptées ;

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**

Bourgmestre	M. CUMPS	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> ROELANDT	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 janvier 2023**

Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	
-------------------------	---------------	--