

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 2 février 2023**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M<sup>me</sup> DEWACHTER  
**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. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV12</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité la transformation d'une maison unifamiliale avec cabinet médical
Adresse	Avenue Nellie Melba, 8
PRAS	Zone d'habitation

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 2 février 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 a été entendu.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 2 février 2023**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

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 1930) ;

Vu que le bien se situe Avenue Nellie Melba au n° 8, maison 3 façades R+01+TV, implantée sur une parcelle de 200m<sup>2</sup>, cadastrée 8<sup>ème</sup> Division – Section H – n° 601 p 8 ;

Vu que la maison fait partie d'un îlot formé par les avenues du Roi-Soldat, Eugène Ysaye et Nellie Melba, composé de maisons majoritairement unifamiliales de type 3 façades mitoyennes ; que datant essentiellement de l'entre-deux-guerres, cet îlot, aéré et très verdoyant, a été dès sa création voué à une fonction résidentielle ; en plus des jardins privés, l'ensemble architectural patrimonial est orné de voiries arborées et de zones de recul pourvues de jardinets ;

Vu que la demande modificative vise à mettre en conformité la transformation d'une maison unifamiliale avec cabinet médical ;

Vu que le projet modificatif a été introduit le 18/10/2022, que le dossier a été déclaré complet le 18/11/2022 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/01/2023 au 29/01/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est 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 générale 0.12. du PRAS – modification totale ou partielle de logement
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
  - o dérogation à l'article 51, chapitre VII du Titre I du RCU – aménagement des zones de recul
  - o dérogation à l'article 60, chapitre VII du Titre I du RCU – clôtures des zones de recul
- application de l'article 153 §2 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - o dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul
  - o dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 2 février 2023**

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 23260 (PU 17719) – construire une villa – permis octroyé le 18/10/1930
- n° 24190 (PU 18404) – construire un garage avec jardinet – permis octroyé le 18/01/1931

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement de la zone de recul, pour la création d'une extension au sous-sol, pour le changement d'aspect de la façade visible depuis l'espace public (menuiseries extérieures et revêtement de toiture, travaux antérieurs à 2009) ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2016/1938), le bien est une maison unifamiliale comprenant une annexe garage ;

Vu que la première mouture du projet envisageait de mettre en conformité les travaux réalisés sans permis – aménagement d'un cabinet médical au rez-de-chaussée, aménagement des combles et d'un appartement en duplex, accès souterrain à la maison depuis le garage et placement d'un escalier accédant au rez-de-chaussée de la maison, modification de la zone de recul ;

Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 5/05/2022 ; que cet avis a été motivé comme suit :

- division inenvisageable de la maison unifamiliale en 2 entités ;
- habitabilité de la maison impactée et bon aménagement des lieux non rencontré ;
- non-conformité de la zone de recul, imperméabilisée et aménagée en zone de stationnement
- conformité du maintien de la surface perméable non avérée ;
- composition d'ensemble, visible depuis la rue, affectée par la suppression des murets et grilles placés à l'alignement, par la standardisation de l'aspect des menuiseries extérieures (matériau, divisions) ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'une maison unifamiliale, de +/- 82m<sup>2</sup>, implantée à une distance de +/- 10,00m de l'alignement ; qu'on y parvient par un escalier extérieur, situé dans la pente du jardin, présentant 13 marches à large girond ; qu'on entre dans la maison par un perron couvert ;

Considérant que la mouture modificative du projet maintient le caractère unifamilial de la situation de droit ; que l'aménagement projetée est le suivant :

- -01 garage légèrement enterré par rapport au niveau du trottoir  
sous-sol partiel permettant de connecter le garage à la maison
- +00 hall d'entrée (avec wc) commun aux 2 unités  
cabinet médical de +/- 38,50m<sup>2</sup> comprenant une salle d'attente et une  
salle de consultation
- +01/combles duplex de 1 chambre  
niv. inf. : hall, sdb avec wc, séjour, cuisine ouverte sur sàm  
niv. sup. : hall de nuit, chambre avec sdd ouverte

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 2 février 2023**

Considérant que la **prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot ne sont pas améliorées ;

Considérant que la **prescription générale 0.12.2 du PRAS, modification partielle de l'utilisation d'un logement**, est d'application en ce que la superficie du logement n'est pas maintenue au rez-de-chaussée ; que cette modification ne répond pas aux conditions prescrites :

« *permettre l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de service intellectuel exercée de manière isolée, sans préjudice du personnel d'exécution, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée à 45% de la superficie de plancher du logement existant et que ces activités soient :*

- a) *soit accessoires à la résidence principale de la personne exerçant l'activité ;*
- b) *soit accessoires à la résidence principale d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant cette activité ;* »

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul**, en ce que l'aménagement tel que projeté est contraire et inadéquat ;

Considérant qu'en situation existante de fait, la zone de recul n'est pas conforme en ce qu'en dehors des accès au bâtiment, elle a été aménagée en zone de stationnement et recouverte de matériaux imperméables ;

Considérant que le projet maintient une zone imperméabilisée qui ne peut se motiver en ce que l'escalier extérieur a été complètement modifié et ne permet plus d'avoir un accès piéton depuis la rue ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation au RCU, article 51, chapitre VII du Titre I – aménagement des zones de recul** ; que l'aménagement de la zone de recul doit participer à l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public ; qu'elle est destinée à l'aménagement de jardins d'agrément ;

Considérant qu'il convient de supprimer la zone imperméabilisée à droite de l'accès garage, de rétablir une zone végétalisée et plantée en pleine terre, d'étendre la clôture végétale à l'alignement (haie vive) ; de préciser l'aménagement végétalisé proposé le long de la limite mitoyenne gauche (gradins en situation existante de fait) ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation au RCU, article 51, chapitre VII du Titre I – clôtures des zones de recul** ; que les nouveaux pilastres et clôtures ne respectent pas les exigences de hauteur (maximum 1,20m) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable**, en ce que la zone de cour et jardin doit présenter une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; que la surface perméable s'entend en pleine terre et plantée ;

Considérant que la représentation des espaces extérieurs du projet initial est lacunaire ; que le projet modificatif ne tente pas d'améliorer la perméabilité de la parcelle ; que la perméabilité du revêtement dallé n'est pas avérée ; que le dallage représenté ne correspond pas à la situation existante ; qu'il convient d'envisager un revêtement de sol le plus perméable possible et/ou d'augmenter les zones de pleine terre ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 2 février 2023**

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher (pièces de vie au +01) ;

Considérant que les dimensions des baies des pièces habitables datent de la construction et sont bien antérieures au RRU ; que leur adaptation détériorerait l'aspect esthétique de la façade ;

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

- accès et hall d'entrée commun au cabinet et au logement indépendant ;
- garage et sous-sol non attribués ;
- le logement ne dispose pas d'un wc (invités) distinct des autres sanitaires ;
- une sdb ne se motive pas à l'étage des pièces de vie ;
- suppression de l'accès direct au jardin pour le logement
- équipement de santé difficile d'accès – les escaliers de l'accès sont un obstacle peu sécurisé, qui entre autres n'est pas adapté aux personnes à mobilité réduite (chaisards, personnes marchant difficilement, personnes avec poussettes, ...)

Considérant que le changement d'utilisation d'une partie du logement en cabinet médical est dispensé de permis d'urbanisme (AG minime importance) pour autant que la superficie de plancher affectée à l'activité soit inférieure ou égale à 75m<sup>2</sup> ; que l'activité soit accessoire à la résidence principale de la personne exerçant l'activité ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public ont été apportées ;

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant qu'en situation existante de fait, toutes les menuiseries extérieures, y compris celle du garage, ont été remplacées ; que l'aspect esthétique d'origine art-déco n'est plus respecté ; que murets et grilles placés à l'alignement ont été supprimés ; que l'accès piéton et l'escalier extérieur ont été modifiés ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

Considérant que le projet envisage de rétablir un traitement de la limite à l'alignement (pilastres en maçonnerie enduit blanc, porte de garage de 4,00m, portillon piéton de 0,80m), de supprimer l'emplacement de stationnement à ciel ouvert, de rétablir une partie de la zone de recul aménagée en jardinet, de supprimer les allèges des baies en façade arrière ; qu'il propose de remettre les menuiseries extérieures dans un style plus « d'époque » lors de leur prochain remplacement ; que les divisions d'origine ne seront toutefois pas respectées (hauteur et divisions de l'imposte) ; que la corniche en bois est également peinte en noir ;

Considérant qu'il convient de limiter la largeur des grilles à l'alignement strictement aux zones d'accès ; de proposer une hauteur des pilastres et grilles conforme au RCU et une finition des pilastres en matériau de bonne tenue ; d'augmenter la présence de la haie vive à l'alignement ; de proposer des châssis bois naturel inspirés des caractéristiques d'origine ; de

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 2 février 2023**

maintenir l'aspect d'origine de la corniche ; qu'il y a lieu d'adapter les représentations en conséquence ;

Considérant que lors du prochain remplacement des menuiseries extérieures, il faudra respecter les proportions, les divisions, les matériaux et les couleurs spécifiés sur les représentations de la situation projetée ;

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 2 février 2023**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 2 février 2023**

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

- **Maintenir la maison en unifamiliale en prévoyant éventuellement une activité accessoire ;**
- **En zone de recul, supprimer la zone imperméabilisée à droite de l'accès garage, rétablir une zone végétalisée et plantée en pleine terre, préciser l'aménagement végétalisé le long de la limite mitoyenne gauche (gradins en SE) ;**
- **A l'alignement, limiter la zone d'accès (pilastres et grilles) au maximum, étendre la clôture végétalisée (haie vive), proposer une hauteur de pilastres et grilles conformes au RCU, prévoir des pilastres en matériau de bonne tenue (pas de finition enduite) ;**
- **En zone de cour et jardin, envisager un revêtement de sol le plus perméable possible et/ou augmenter les zones de pleine terre ;**
- **En façade à rue, adapter les représentations avec des menuiseries extérieures bois naturel inspirées des caractéristiques d'origine, une corniche en bois naturel ou en bois peint en blanc ;**

**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 13 (telle que limitée dans les conditions), Titre II – article 10, sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.**

**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**

Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	
-----------	---------------------------	--

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 2 février 2023**

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. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	