

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 septembre 2023**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> HINSENKAMP

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

M<sup>me</sup> BOGAERTS

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

M. JACOBS

**Bruxelles Environnement**

M. MOENCLAEY

**DOSSIER**

<b>PV07</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité la construction d'annexe & la division d'une maison unifamiliale en logements
Adresse	Rue de l'Instruction, n° 36
PRAS	Zone d'habitation + ZICHEE

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 septembre 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 réaction.

**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 septembre 2023**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ 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 est implanté dans le périmètre délimitant la zone de protection de la Maison communale d'Anderlecht, monument classé par l'AG2 du 13/04/1995 ;

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 1895) ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire du patrimoine bâti (réf : 39860) ;

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 Rue de l'Instruction au n° 36, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section B – n° 259 M 13 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la construction d'annexe & la division d'une maison unifamiliale en logements** ;

Vu que la demande a été introduite le 26/09/2022, que le dossier a été déclaré complet le 04/05/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 07/09/2023, 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
- application de l'article 333 du CoBAT – Bien classé ou inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ou inscrit sur une liste de sauvegarde du patrimoine architectural
- application de l'article 237 du COBAT – Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)
- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 septembre 2023**

- dérogation au Titre I du RRU article 4 – profondeur d’une construction mitoyenne
- dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d’une construction mitoyenne
- application de l’article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d’Urbanisme
  - dérogation au Titre I, Chapitre III, article 5 – implantation/gabarit
  - dérogation au Titre I, Chapitre V, article 23 – toiture plate
  - dérogation au Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – division d’immeubles existants
  - dérogation au Titre III, Chapitre III, Section 2, article 15 §1 – Local vélo/Poussette

Vu l’avis de la Commission Royale des Monuments et Sites en date du 19/10/22 « n’émet pas d’objection à l’extension arrière qui est comprise dans la zone de protection de la maison communale classée, sous réserve de respecter les prescriptions urbanistiques en vigueur. En revanche, elle demande de revenir à l’état autorisé avant travaux pour la façade avant qui est de belle facture (châssis en bois et non en PVC, divisions, couleur, etc.). Elle recommande également la restauration de la corniche en bois et celle de la porte d'entrée qui sont encore d'origine. En ce qui concerne la division de la maison, la Commission demande, en l’absence de photos de l’intérieur permettant d’évaluer l’impact des interventions, de maintenir l’immeuble en habitation unifamiliale et de préserver autant que possible la disposition d'origine. » ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°6575 (PU 7065) – Construire une maison (5,75m) – permis octroyé le 30/12/1895

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour :

- l’ajout d’une première annexe avec véranda présent depuis les année 1971,
- le changement des fenêtres en façade avant entre 2014 et 2017,
- le changement de couleur de la porte d’entrée entre 2017 et 2019,
- l’abattage de 3 arbres entre 2018 et 2019
- l’ajout d’une annexe et d’un escalier extérieur entre 2019 et 2020

Vu que la demande en situation de droit se compose d’une maison unifamiliale ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Indéfini
- 00 Salon + Salle à manger + dégagement + Cabinet / Bureau + Cour +  
Jardin
- +01 Indéfini
- +02 Mansardes
- Combles Indéfini

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d’unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (Cadastré, liste des habitants, archives) ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 septembre 2023**

Vu la mise en demeure (I 2021/3709-PU-AFF/JDT), dressé en date du 30/04/2021, il a été constaté que le bâtiment est divisé en 4 logements et que 4 ménages y sont domiciliés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ;

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

- Les différentes annexes arrière ainsi que l'escalier extérieur
- Les modifications en façade avant (châssis et porte)
- Le changement d'une unifamiliale en trois logements

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01                    Compteurs + Logement 01 – Triplex 3 Chambres + Cour
- 00                    Logement 01 – Triplex 3 Chambres + Accès jardin
- +01                    Logement 01 – Triplex 3 Chambres  
                              Logement 02 – Studio + Balcon
- +02                    Logement 03 – Duplex 1 Chambre
- Combles            Logement 03 – Duplex 1 Chambre

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant que la densité du bâti est augmentée ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ; qu'il y a lieu de transmettre un plan de l'aménagement de la zone de cours et jardin ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible sur la carte de BE ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ni d'un détail sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ;

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 l'escalier et la fenêtre de la chambre au rez-de-chaussée ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas envisageable ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre V, article 23 – toiture plate*, est d'application en ce que lorsqu'il y a des nouvelles toitures plates de plus de 20 m<sup>2</sup> celles-ci sont végétalisées ; qu'il y a lieu de proposer une toiture végétalisée sur la nouvelle extension du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction dépasse les profils des immeubles voisins ;

Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée dépasse le moins profond de 6,09m et de 4,20m le moins élevé ; qu'une fenêtre est placée sur la face latérale de l'annexe à moins d'1,90m de la limite mitoyenne ; que cette augmentation volumétrique préjudicie la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; que cette extension est inenvisageable ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 septembre 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 III, article 5 – implantation/gabarit* ; en ce que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions garantissent l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public ; que les volumes construits ne sont pas envisageables ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que tous les logements ne comportent pas d'espace privatif destiné au rangement ; que le séjour du logement 03 au +2 ne présentent pas les superficies minimales obligatoires de 20m<sup>2</sup> ; que dans les combles, la superficie à prendre en compte est celle qui correspond à une hauteur sous plafond de minimum 1,50m, la chambre ne présente donc pas le minimum de 14m<sup>2</sup> ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de certaines pièces ;

Considérant que les chambre 02 et 03 du logement 01 situé au sous-sol ne présente pas une hauteur sous plafond minimale, elles ne peuvent être considérées comme des pièces habitables ;

Considérant en ce que la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles doit être de 2,30 mètres et porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher ; que la chambre du logement 03 ne peut être considérée comme une surface habitable ; que cet espace ne peut servir que d'espace de rangement ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que les chambres 02 et 03 du logement 01 et le séjour ainsi que la salle à manger du logement 03 n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher ; qu'il y a lieu d'améliorer les superficies nettes éclairante des pièces habitables ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 13, raccordements*, en ce que les compteurs sont individualisés par logement, l'accès aisé à ces compteurs est permanent ; qu'il y a lieu de localiser l'emplacement de la ou des chaudières ainsi que de rendre accessible les compteurs par l'ensemble de l'immeuble ;

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'il y a lieu d'en envisager au moins un ;

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 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 ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; qu'il est possible toutefois de proposer un local vélo à raison d'un emplacement vélo par chambre ;

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

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 septembre 2023**

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 est aménagé ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 18, local d'entretien**, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ; que vu le nombre de logement, il est nécessaire d'en prévoir un ;

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

- Dimensions restreintes des espaces communs dont les caves
- Appartement mono-orienté
- Les circulations du triplex ne sont pas privatives
- Les caves/espaces de rangement en sous-sol ne sont pas attribués ;
- Un logement ne bénéficie pas d'un espace extérieur privatif ;
- L'accès au logement se fait directement dans l'espace séjour ;
- Aménagement sommaire et non amélioré des logements existants
- Cloisonnement des espaces de vie qui ne privilégie pas la transversalité
- Configuration de fenêtre et de l'escalier extérieur qui ne respecte pas le code civil
- Création de 2 entités sur 3 inférieures à 60m<sup>2</sup> en lieu et place d'une maison unifamiliale

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 du RRU ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 1 à 3 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 3 entités de logement ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense

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 prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ; que la création de trois entités en lieu et place d'une maison unifamiliale modifie de manière radicale la structure d'origine du bien, dans ce cas-ci, de la maison bruxelloise traditionnelle ;

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 la maison ne peut être divisée car la superficie habitable est inférieure à 200m<sup>2</sup> ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- Offrir à chaque logement un espace extérieur ;
- Limiter les petits logements (studio et appartement 1 chambre inférieure à 60m<sup>2</sup>) à une seule unité.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 septembre 2023**

- Les normes d'habitabilité (Titre II du RRU) sont respectées pour toutes les entités de logement ;
- Les logements sont traversant (permettant un bon ensoleillement);
- Les circulations des différents logements sont privatives ; la circulation doit être interne au logement ou doit être privatisée au niveau des derniers étages (via une séparation physique de la cage d'escaliers) ;
- La structure d'origine du bien, dans le cas de maisons bruxelloises traditionnelles (type 2 ou 3 pièces en enfilades avec cage d'escalier latérale), est respectée – celle-ci permettant un aménagement contemporain avec de larges apports de lumière naturelle;
- Le sous-sol sera prioritairement destiné à l'aménagement de caves privatives et à la création de locaux communs ;
- L'accès aux compteurs (eau/gaz/électricité) est aisé et desservi depuis les parties communes ;

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

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées pour le changement des fenêtres de bois moulurés et cintrés de ton vert en PVC non cintré blanc, pour le changement de ton de la porte de vert à brun vert; que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient de revenir à la situation d'origine, à savoir des menuiseries moulurés cintrés en bois de ton vert ;

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 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 ;

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.2023.0412/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 26/05/2023 ;

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

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 septembre 2023**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 septembre 2023**

**AVIS DÉFAVORABLE** unanime en présence du représentant de la D.U.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 septembre 2023**

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

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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