

**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> DEWACHTER

**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. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV13</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	<b>Rénover et réaménager une maison de rapport</b>
Adresse	Rue de Douvres, 29
PRAS	Zone mixte, en liseré de noyau commercial

**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 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 14 septembre 2023**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone mixte et en liseré de noyau commercial, 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 1897) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone générale ;

Vu que le bien se situe Rue de Douvres au n° 29, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 1<sup>ère</sup> Division – Section A – n° 570 z 11 ;

Vu que la demande vise à **rénover et réaménager une maison de rapport** ;

Vu que la demande a été introduite le 19/12/2022, que le dossier a été déclaré complet le 4/04/2023 ;

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

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 7/09/2023, 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 particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - 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
  - dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins

Vu les archives communales à cette adresse :

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

- n° 07179 (PU 07672) – construire une maison – permis octroyé le 2/10/1897
- n° 12694 (PU 03341) – construire une annexe + un wc – permis octroyé le 4/10/1910
- n° 27313 (PU 19150) – construire une annexe – permis octroyé le 6/08/1935
- n° 31620 (PU 24776) – devanture magasin – permis octroyé le 18/06/1943
- n° 43986 (PU 36483) – transformation de la façade au rez – permis octroyé le 28/04/1971 pour lequel les travaux octroyés n'ont pas été réalisés
- n° RPU 50147 – rénover une maison de rapport et changer l'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en logement – demande de permis refusée le 8/12/2020
- n° PU 51899 – rénover partiellement une maison de rapport – demande classée sans suite le 23/08/2022 (introduite le 8/03/2021)

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une annexe en fond de parcelle, pour l'augmentation du nombre d'unités de logement, pour l'aménagement des combles, pour l'aspect de la façade à rue ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 (RU 2016/1383) ;

Vu l'historique des chefs de ménage à cette adresse, en décembre 1993 (et jusqu'en 1997), 2 chefs de ménage y avaient leur résidence ;

Vu l'historique des compteurs Sibelga, hors communs, le nombre de compteurs en service en 1993 – gaz tout comme électricité – étaient de 4 à raison d'un compteur de chaque par niveau (du +00 au +03) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce sans entrée particulière qui comporte 2 logements ;

Considérant que la présente demande vise à maintenir l'activité commerciale (en situation de droit), à créer une entrée commerciale à rue, à maintenir la profondeur du bâti au +00 et à supprimer une petite annexe accolée à la façade arrière, à remplacer le dallage de la zone de cour par de la pleine terre plantée, à aménager le toit de l'extension en toiture végétalisée, à modifier l'aménagement des studios en les cloisonnant, à proposer une lucarne sur le versant avant ;

Considérant qu'en situation projetée, l'aménagement est le suivant :

- -01 cave privative commerce, caves privatives logement (3), local compteurs, local vélos sous l'escalier
- +00 commerce (+/- 45m<sup>2</sup>), arrière-cuisine, sanitaire, cour en pleine terre (7m<sup>2</sup>)
- +01 logement de +/- 29,75m<sup>2</sup>  
pièce de vie (16,75m<sup>2</sup>), chambre (9,75m<sup>2</sup>), sdd avec wc et chaudière
- +02 logement de +/- 29,75m<sup>2</sup>  
idem +01
- combles logement de +/- 27,20m<sup>2</sup>  
pièce de vie (15,60m<sup>2</sup>), chambre (8,35m<sup>2</sup>), sdd avec wc et chaudière
- grenier accessible par trappe depuis palier d'étage

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

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée (parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur) ;

Considérant que la parcelle de 70m<sup>2</sup> est complètement enclavée par le bâti voisin immédiat ; que sa profondeur a été raccourcie de 1,60m, réduisant la superficie de la cour à 15m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'en situation existante de fait, l'espace à ciel ouvert en fond de parcelle a été comblé par une annexe construite entre murs mitoyens ; un petit volume abritant un wc a aussi été accolé à la façade arrière ; que ces aménagements n'impactent pas les parcelles mitoyennes ;

Considérant qu'en situation projetée, le volume du wc est supprimé, le dallage de la cour est enlevé pour aménager une surface de pleine terre, la plateforme de toit de l'extension (+/- 18,80m<sup>2</sup>) est végétalisée ;

Considérant que la demande fait état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune réutilisation des eaux pluviales n'est proposée ; que sa capacité n'est pas renseignée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;

Considérant que l'extension construite en fond de parcelle est au-delà de la profondeur autorisée ; qu'elle abrite l'arrière-cuisine et le sanitaire du commerce ; qu'en outre, la zone de cour est requalifiée ; que cet aménagement se justifie ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que l'extension en toiture de type lucarne dépasse les versants de toiture des 2 profils voisins ;

Considérant que la lucarne proposée sur le versant à rue n'observe pas un retrait par rapport au plan de la façade ; que celui-ci doit être observé ; qu'en outre, une lucarne en façade à rue ne peut se motiver que si elle se justifie par l'amélioration de l'habitabilité ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'espace extérieur d'origine a été réduit ; qu'il est enclavé par le bâti mitoyen d'autant plus que la profondeur de parcelle a été raccourcie ; que par ailleurs, le projet tente d'améliorer l'aménagement de la cour réduite en proposant une végétalisation ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis ;

Considérant que les logements ne peuvent être assimilés à des studios en ce qu'ils sont cloisonnés ; que les superficies plancher sont bien en-deçà des minima attendus pour des appartements de 1 chambre ;

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 ; qu'en façade arrière, contrairement à la façade à rue, les dimensions des baies peuvent être adaptées ;

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

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

- cloisonnement des espaces de vie et pièces différenciées, contraires à l'aménagement de type studio ;
- superficies utiles des logements très restreintes ;
- proposition de 3 unités de logement toutes inférieures à 60m<sup>2</sup> (moins de 30m<sup>2</sup>) ;
- pas d'offre diversifiée de type de logements – 3 studios ;
- aucun logement ne dispose d'un espace extérieur privatif ;
- local vélos inadéquat ;
- suppression de la ventilation naturelle du sous-sol ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants* ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition expresse qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant que la subdivision de l'immeuble 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
- une mixité de type de logements est proposée ;
- les petits logements inférieurs à 60m<sup>2</sup> ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable ;
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 2 à 3 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que le nouvel aménagement n'améliore pas l'habitabilité de l'immeuble de rapport ; qu'il n'a pas la capacité d'accueillir 3 unités de logement ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense, limité à maximum 2 unités de logement ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun ; que toutefois l'alternative de mobilité douce qui est proposée pour les 3 logements est inadéquate (accès direct et aisé) et insuffisante ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

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

**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 au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, s'harmonisent 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 ;

Considérant que toutes les boiseries extérieures ont été remplacées par du PVC blanc (porte d'entrée entre 2021 et 2023) ; que les divisions de droit ne sont pas respectées (hauteur d'imposte) ; que le cintrage des baies n'est pas respecté ; que les ornements de la corniche bois sont endommagés ;

Considérant que le projet envisage le remplacement de la vitrine commerciale afin de créer un accès au commerce depuis la rue – porte à rue à 2 battants centrée dans l'axe de la baie, boiserie peinte en blanc, soubassement rehaussé, fenêtre de soupirail supprimée ; que les autres menuiseries extérieures existantes, en PVC, sont maintenues ;

Considérant que les linteaux des baies du rez-de-chaussée ne sont plus alignés ; qu'il convient de respecter la configuration existante ; que brique et pierre bleue doivent garder leur aspect naturel et ne peuvent être peints ; que les châssis aux étages ne peuvent être maintenus en ce qu'ils ne respectent pas le matériau, les divisions et le cintrage des châssis d'origine ; que toutes les menuiseries devront être en bois peint en blanc (lors du prochain remplacement des châssis) ; que le carrelage du rez-de-chaussée qui est détérioré et se décolle devra être remplacé par un matériau qualitatif de bonne tenue ;

Considérant que la représentation de la façade à rue et la légende des matériaux doivent être détaillées et complétées ; qu'il y a lieu de différencier les différents éléments – parement de brique rouge ravalé, soubassement/seuil/cordon en pierre bleue nettoyés, décors cimentés peints (ton pierre de France), garde-corps en ferronnerie ouvragée (à représenter) avec main-courante en bois, corniche bois restaurée ;

Considérant que lors du prochain remplacement des châssis aux étages, il y aura lieu de strictement se conformer aux caractéristiques (matériau, couleur, divisions) représentées dans la situation projetée de la présente demande ;

Considérant que la lucarne à rue doit se motiver en fonction de l'agencement autorisé en plan ; que si elle est maintenue, elle doit être implantée en retrait par rapport au plan de la façade ; que les matériaux ne sont pas spécifiés ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des 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.2009.0861/3 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 2/05/2023 ;

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 14 septembre 2023**



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

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

- Maintenir 2 unités de logement en améliorant leur habitabilité, en créant un duplex ;
- Si la lucarne est maintenue l'implanter en retrait par rapport au plan de la façade ;
- En façade à rue, préserver l'aspect naturel des parements (briques, pierre bleue), maintenir l'alignement des linteaux au niveau des baies du +00, proposer des menuiseries extérieures en bois respectant les divisions et le cintrage, prévoir un revêtement de façade du rez-de-chaussée qualitatif ;
- Rectifier la légende des matériaux, compléter la représentation sur plan avec tous les éléments de façade (ferroserie et main courante, corniche restaurée) ;
- Modifier les documents administratifs en conséquence ;

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 – articles 4, 6 et 12 (telles que limitées dans les conditions), et 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**

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

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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

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

Bruxelles Environnement	M. MOENCLAEY	
-------------------------	--------------	--