

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

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. BREYNE  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> MESSU

**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>PV07</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>TESLA ESTATA SRL</b>
Objet de la demande	Diviser une maison à vocation commerciale avec entrepôt en deux logements et un commerce
Adresse	Avenue d'Itterbeek, n°396
PRAS	<b>Zone d'habitation à prédominance résidentielle</b>

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

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement 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 (1919-1930) ;

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 restreinte ;

Vu que le bien se situe Avenue d'Itterbeek au n° 396, maison mitoyenne (3 façades) R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 8<sup>ème</sup> Division, Section H – n° 112Z2 ;

Vu que la demande vise à **Diviser une maison à vocation commerciale avec entrepôt en deux logements et un commerce** ;

Vu que la demande a été introduite le 22/12/2022, que le dossier a été déclaré complet le 22/05/2023 ;

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
- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/10/2023 au 16/10/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 1.5.2° 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 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage
  - dérogation à l'article 9, chapitre IV du Titre I – matériaux et parements de façade

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

- dérogation à l' article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants
- dérogation à l' article 15, chapitre III du Titre III du RCU – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 28177 (PU F21363) – transformation – permis octroyé le 26/05/1936
- n° 28603 (PU F21780) – construire des terrasses – permis octroyé le 20 /10/1936
- n° 39570 (PU 46265) – verbouwing – permis octroyé le 16 /06/1987

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit le changement d'affectation de l'immeuble (locaux de stockage en logement), pour l'aménagement des combles ; pour la vitrine commerciale, pour le changement d'aspect de la façade à rue et le placement d'une climatisation en façade latérale au rez-de-chaussée ; pour la mise en œuvre partielle des derniers travaux autorisés par permis (suppression de la 2<sup>ème</sup> porte d'accès en façade latérale et les terrasses aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage) ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2018/5772), des travaux de transformation ont été effectués dans l'immeuble de manière illicite – démultiplication du nombre de logements (5 logements en 2018) ;

les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu l'historique des chefs de ménage à cette adresse, en 1993, 1 seul chef de ménage y avait son résidence (contre 5 chefs de ménage en 2000) ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 0 (PU 39570 délivré en 1987) ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I-2021/3518), dressé en date du 12/01/2021, il a été constaté que des travaux ont été effectués sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; l'infraction relevée concerne la création de 5 logements illégaux ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'un magasin, d'un local de stockage et de 2 garages au +00, des locaux de stockage aux +01 et +02, et d'un grenier dans les combles ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le rez-de-chaussée arrière et les combles sont aménagés en logements ; que l'aménagement des combles serait effectif depuis au moins l'année 2000 ;

Considérant qu'en situation existante de fait, les permis de 1936 et 1987 n'ont pas été totalement réalisés tel qu'il figure sur les plans octroyés – au niveau respectivement des terrasses au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage, et de l'accès principal en façade latérale ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de réduire la superficie du commerce et d'aménager un 1<sup>er</sup> duplex entre la partie arrière du rez-de-chaussée et le +01, et un 2<sup>ème</sup> entre le +02 et les combles ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 local poubelles, local compteur, local vélos
- +00 commerce, logement 01 : cuisine, salle à manger

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

- +01 logement 01 : hall de nuit, 2 chambres, 2 sdb, wc
- +02 logement 02 : 1 chambre avec sdb, wc, cuisine, salle à manger
- Combles logement 02 : 2 chambres, 2 sdb, 1 bureau, 1 wc

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce qu'il y a changement de destination de l'immeuble sans aucune amélioration de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la parcelle est entièrement imperméabilisée ; qu'il serait intéressant d'étudier la possibilité de végétaliser les abords de la façade latérale et d'installer un gîte à chauves-souris dans le garage afin d'améliorer la biodiversité ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que les logements ne disposent pas d'un espace de rangement (cave) ; qu'il convient d'y remédier ;

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 de plancher (séjour et chambre 02 du logement 01, séjour et chambres 02 & 03 du logement 02) ; qu'il convient d'y remédier ;

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

- Absence de caves/espace de rangement pour les logements et le commerce
- Logement mono-orienté (au rez-de-chaussée)
- peu d'optimisation spatiale des logements – pas de superposition des évacuations sanitaires
- propose 2 grands logements (2 duplex de 2 et 3 chambres) sans aucun espace extérieur privatif (cour, jardin...)
- peu d'optimisation spatiale du duplex au +02 et combles – superficie du salon pas adéquate pour un logement de 3 chambres, accès au bureau via la chambre 02

Considérant que le projet crée deux entités de logement ; que le nombre de logement renseigné en situation de droit dans le cadre VI de l'annexe I est erroné ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que la modification du nombre de logements mène à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant que les 2 garages en fond de parcelle sont dépendant d'une servitude de passage ; qu'il y a un passage quotidien de voiture non négligeable en ce que la parcelle arrière (cadastrée 112/02D2) comporte environ 38 de boxes de garage ; que maintenir du logement au rez-de-chaussée est inenvisageable ;

Considérant qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense – en supprimant le logement du rez-de-chaussée et en proposant à la place, des locaux de rangement pour le commerce et les logements ;

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*

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

*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
- tous les logements sont traversants
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue

Considérant que l’*article 126 §11 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 qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant que l’*article 126 §11 du CoBAT*, n’est pas d’application en ce qu’il n’y a pas de *dérogation au RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues et voitures d’enfants* ; que le projet ne prévoit que 2 unités de logement ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l’accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d’une très bonne desserte en transport en communs ; qu’une alternative de mobilité douce est proposée ; que l’accès au local vélos n’est pas direct et aisé depuis la voie publique ; qu’il convient de prévoir un local aisé d’accès depuis la voie publique ;

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 ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale.

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

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 en façades avant et latérale ont été remplacées sans respect du matériau, des divisions d’origine et du cintrage (aux étages) ; que la vitrine commerciale a été modifiée au niveau du matériau et de la division ; que la porte d’entrée principale n’est pas alignée par rapport aux baies des étages supérieurs comme en situation de droit (PU 39570) ; que toutes les menuiseries en façades avant et latérale seront en PVC de ton blanc ;

Considérant que les baies sont impactées ; que les divisions initiales ne sont pas respectées ; que la composition d’ensemble en est affectée ; que le projet maintient le principe de l'imposte supérieure ; que l’aspect architectural du cadre environnant est respectée ; que le matériau projeté pour les châssis n’est pas qualitatif ; qu’il convient de proposer les châssis en bois tout en respectant le ceintrage et les divisions d’origine ;

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

Considérant que le jeu d'appareillage, les bandeaux en brique jaune et les ornements des linteaux ne sont pas représentés ; qu'il convient de compléter et préciser sur plan le jeu d'appareillage, les bandeaux en brique jaune et les ornements des linteaux ;

Considérant que l'*article 126 §11 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 l'*article 126 §11 du CoBAT*, n'est pas d'application en ce qu'il n'y a pas de *dérogation au RCU, article 9, chapitre IV du Titre I – matériaux et parements de façade* ; que la demande ne s'accompagne d'aucune modification de parement de façade ;

Considérant par ailleurs, que d'après le reportage photographique, une climatisation a été installée en façade latérale au rez-de-chaussée et est visible à partir de la voie publique ; qu'il convient de la supprimer ;

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.2023.0429/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 17/08/2023 ;

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 26 octobre 2023**



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

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

- Supprimer le logement au rez-de-chaussée et prévoir à la place des locaux de rangement pour le commerce et les logements, un local vélos-poussettes ;
- Proposer deux logements aux étages ;
- Améliorer l'éclairage naturel des logements ;
- Proposer en façades avant et latérale des châssis en bois tout en respectant le ceintrage et les divisions d'origine ;
- Compléter et préciser sur plan le jeu d'appareillage, les bandeaux en brique jaune et les ornements des linteaux ;
- Fournir un reportage photographique intérieur ;

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. BREYNE	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> MESSU	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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. MOENECLAHEY	