

**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

**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>PV09</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité, transformer et rénover un immeuble mixte de commerce et de logements.
Adresse	Place du Conseil n°5
PRAS	zone d'habitation, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

**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 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 26 octobre 2023**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone d'habitation 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 situé dans la zone de protection de la Maison Communal : Monument classé (AG 22/09/1994 et AG 14/04/1995) ; Que l'avis de la CRMS a été demandée ;

Vu que le terrain de la parcelle n'est pas repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu que le bien se trouve en zone A en accessibilité au transport au commun ;

Vu que le bien se trouve en zone d'aléa moyen selon la carte d'inondation aléa et risque de Bruxelles Environnement ;

Vu que le bien se trouve en zone bruyant de 50 à 55dB selon la carte du bruit sonore de Bruxelles Environnement ;

Vu que le bien se situe Place du Conseil, n°5, maison à profil R+2+TV, implanté sur une parcelle de 211m<sup>2</sup> et cadastrée Division 5, Section B, n° 249 L5 ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité, transformer et rénover un immeuble mixte de commerce et de logements ;

Vu que la demande a été introduite le 20/01/2023, que le dossier a été déclaré complet le 07/08/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/10/2023 jusqu'au 16/10/2023 inclus, et qu'aucune réaction nous est parvenue ;

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 - actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

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

Vu que la demande est soumise à une commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS - Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics ;
- application de l'article 333 du COBAT – bien datant d'avant 1932 ;
- application de l'article 237 du COBAT – bien situé dans la zone de protection d'un bien classé (actes et travaux qui modifié l'aspect du bien ou depuis le bien); que l'avis du CRMS a été demandé ;

Vu que la demande est soumise à avis du fonctionnaire délégué pour les motifs suivants :

- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation à l'art.10 du titre II du RRU – manque de lumière naturelle dans la chambre 1 au niveau +03 ;

Vu que les archives à cette adresse :

- n°03831 (PU F4334) – Construire une maison – permis octroyé le 08/10/1887 ;
- n°07040 (PU F7532) – Construire une annexe et modifier la façade – permis octroyé le 10/04/1897 ;
- n°32631 (PU 24633) – Transformer la façade – permis octroyé le 04/09/1947 ;
- n°43074 (PU 36006) – Transformer le rez – permis octroyé le 11/06/1969 ;
- n°50035S (SS 47504) – Régulariser le placement de châssis pour fermer les balcons arrière au 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> étage – classé sans suite ;
- n°50045K (RPU 48072) – Ouvrir un night-shop – permis refusé le 21/01/2014 ;

Considérant que la situation existante ne correspond pas à la situation de droit pour :

- modification de la façade arrière du bâtiment avec agrandissement du volume sur deux étages (1er étage et 2ème étage) sur une profondeur de +/- 2m, avec la suppression des balcons ;
- augmentation du nombre de logements de 2 à 4 (1x au 1er, 2x au 2ème et 1x au 3<sup>ème</sup> ; Qu'au cadastre et dans les derniers renseignements urbanistiques (RU2019/8334) le bien n'a que 2 logements ; que la comparaison des listes de l'historique des habitants et l'historique des compteurs ne nous donne pas d'informations sur le nombre de logements au 1<sup>er</sup> décembre 1993 ;

Considérant que le bien est divisé comme tel en situation de droit :

- -01 : Caves
- +00 : Commerce
- +01 : Logement

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

- +02 : Logement
- +03 : Mansarde
- Au niveau de la façade à rue : Vitrine et porte d'entrée en aluminium, recouvrement en planchettes en PVC blanche au-dessus du soubassement en pierre bleue + briques de parement de ton rouge clair et châssis fenêtres en bois de ton brun foncé aux étages ;

Considérant que le bien est divisé comme tel en situation projetée :

- -01 : Caves + citerne d'eau de pluie de 3000l ;
- +00 : Commerce avec la création une entrée séparée + WC et espace de dégagement vers le jardin dans les communs + balcon ;
- +01 : Logement 1CH + fermeture du balcon sur la partie droite ;
- +02 : Logement 1CH + fermeture du balcon sur la partie droite et ajout volume sur la partie gauche ;
- +03 + combles : duplex 2CH et ajout de 2 volumes dans le versant arrière ;
- Au niveau de la façade à rue : Vitrine et porte d'entrée en aluminium en gris foncé et ajout d'une porte au niveau du commerce + châssis fenêtres de ton gris foncé

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la qualité de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée par l'ajout de volumes plus profond que le profil du voisin de droite et l'ajout des volumes dans le versant arrière de la toiture plus haut que les 2 voisins ; qu'il a lieu de limiter les volume à la profondeur actuelle ;

Considérant que **l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme RRU, Titre I, articles 4 et 6, profondeur et hauteur des constructions mitoyenne** sont d'application vu que les volumes arrière au niveau +01 et +02 dépasse le profil mitoyen de droite (légale au n°6) de 6,20m & que les nouveaux volumes dans le versant arrière de la toiture au +03 dépasse le profil le plus haut et profond au n°4 de 4,30m de profondeur et 2,50m de hauteur, que la lucarne aux combles dépasse le profil de la toiture existante de 2,25m ; que les dérogations en toiture sont excessif et ne sont dès lors pas acceptables ; que les logements proposés n'ont pas d'espace extérieurs qu'il a lieu de réouvrir les balcons qui ont été fermées au niveau +01 et +02 sur la partie droite ; qu'uniquement le nouveau volume sur la partie gauche au niveau +02 est acceptée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairement naturel**, en ce que la chambre 1 du duplex dans la mansarde au niveau +03 n'a pas la surface vitrée de 3,08m<sup>2</sup> qu'il n'y que 2,16m<sup>2</sup> de surface vitrée ; que la dérogation n'est pas acceptée ;

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 ;

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

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 ;

Considérant qu'il a été fait application à *l'article 237 du COBAT – bien situé dans la zone de protection d'un bien classé* - actes et travaux qui modifié l'aspect du bien ou depuis le bien ; que la demande est soumise à l'avis de la CRMS ;

Vu l'avis **AND20188\_707\_PU de la CRMS** en date du 24/04/2023, que la rénovation de la façade aura un effet positif sur les perspectives vers et depuis la Maison communale, monument classé ; que la CRMS demande cependant de consentir un effort supplémentaire pour la rénovation de la devanture afin de mieux intégrer la façade du rez-de-chaussée au front bâti. Concrètement, elle demande de distinguer la typologie de la porte d'accès aux logements de celle de la porte du magasin (prévoir une porte pleine dans la travée de gauche) et d'ajuster les dimensions des impostes au-dessus des portes, conformément à la composition originelle.

Qu'il est demandé de faire interventions suivantes pour la façade avant :

- Au niveau +00 : Prévoir une porte pleine dans la travée de gauche et d'ajuster les dimensions des impostes au-dessus des portes, conformément à la composition originelle (comme demandé dans l'avis de la CRMS) ; que la porte d'entrée pleine dans la travée de gauche doit être en bois de ton blanc ou brun en correspondance avec le ton des châssis fenêtres aux étages ;
- Au niveau +01 : Prévoir un panneau plein sur la partie basse du châssis fenêtre au niveau du balcon ;
- Aux étages : Conserver des châssis fenêtres en bois de ton blanc ou brun (comme le ton actuel) ;

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 *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 ; qu'il a lieu de limiter le nombre total de logements à 2 logements ;

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 en plus de 2 logements car la superficie habitable est inférieure à 275m<sup>2</sup> ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- Que la surface habitable du bien en situation existante est limitée à +/- 250m<sup>2</sup> ;
- Maintenir au moins 1 grand logement de plusieurs chambres (minimum 3), qui a la jouissance privative de l'espace extérieur au rez-de-chaussée (si le bien en offre la possibilité) ;

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

- Offrir à chaque logement un espace extérieur ;
- Les normes d'habitabilité (Titre II du RRU) sont respectées pour toutes les entités de logement ;

Considérant qu'il lieu de limiter le nombre total de logements à 2 logements aux étages, dont un duplex 3 chambres au 2 derniers niveaux ;

Considérant qu'il lieu de réouvrir les balcons fermés au +01 et +02 (au niveau de l'annexe arrière droite) afin de prévoir un espace extérieur par logement ;

Considérant que le local vélos au niveau -01 est peu accessible ; qu'il a lieu de prévoir le local vélos/poussettes au niveau de l'espace de dégagement vers le jardin arrière au niveau +00 ;

Considérant qu'il faut prévoir des toitures végétales sur les toitures plates du bien ;

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 – **CP.2023.0669/1** – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 28/08/2023 ;

Considérant, moyennant modification, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

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

- Respecter l'avis SIAMU

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

- Respecter l'avis de la CRMS et prévoir une porte pleine dans la travée de gauche et d'ajuster les dimensions des impostes au-dessus des portes, conformément à la composition originelle ;
- Modifier en plus à l'élévation de la façade avant :
  - Au niveau +00 : Prévoir une porte d'entrée pleine en bois de ton blanc ou brun et en correspondance avec le ton des châssis fenêtres aux étages ;
  - Au niveau +01 : Prévoir un panneau sur la partie basse du châssis fenêtre au niveau du balcon ;
  - Aux étages : Conserver des châssis fenêtres en bois de ton blanc ou brun (comme le ton actuel) ;
- Au niveau +00 : déplacer le local vélos/poussettes au niveau de l'espace de dégagement vers le jardin arrière ;
- Prévoir 2 logements aux étages, dont un duplex ;
- Réouvrir les balcons fermés au +01 et +02 (au niveau de l'annexe arrière droite) et prévoir un espace extérieur par logement ;
- Ne pas prévoir les nouvelles extensions en toiture ;
- Prévoir des toitures végétales sur les toitures plates ;

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	

**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. MOENECLAEY	