

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 23 novembre 2023**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. BREYNE  
**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. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV12</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	<b>Mettre en conformité un immeuble de logements</b>
Adresse	Place Bizet, 27
PRAS	Zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 23 novembre 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 :**

L'architecte a été entendu.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 23 novembre 2023**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien sis Place Bizet au n° 27, se compose d'un immeuble mitoyen R+02+TP & d'un jardin, implantés sur les parcelles cadastrées 6<sup>ème</sup> Division – Section D – n° 338 p 5 (151m<sup>2</sup>) & n° 338 k 4 (362m<sup>2</sup>) ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité un immeuble de logements** ;

Vu que la demande a été introduite le 28/03/2023, que le dossier a été déclaré complet le 24/07/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 2/11/2023 au 16/11/2023, 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 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
  - dérogation à l'article 15, chapitre III du Titre III du RCU – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins
  - dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 34525 (PU 27912) – construire une maison (lots 67 & 67bis) – permis octroyé le 7/11/1950

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation du rez-de-chaussée, pour la densification et la démultiplication du nombre d'unités de logement, pour l'annexe en fond de parcelle, pour l'aspect de la façade à rue ; les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 23 novembre 2023**

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/14782), l'immeuble comprend 1 équipement (cabinet médical) au rez-de-chaussée et 1 logement ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison unifamiliale avec passage carrossable et entrée particulière ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'une maison avec garage abritant un cabinet et une unité de logement indépendante ; que le projet de construction n'a pas été totalement réalisé tel qu'il figure sur les plans octroyés (profondeur extension latérale + 1,00m) ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le bâtiment a été divisé jusqu'à abriter 6 unités de logement (dont 3 studios rien qu'au rez-de-chaussée) et 1 bureau en place du garage ; que la division en 7 entités, comme l'aménagement du garage et la modification volumétrique en façade arrière au 2<sup>ème</sup> étage (rehausse du versant en toit plat), sont effectifs depuis au moins 1994 (selon rapport d'expertise) ; que l'aménagement d'une terrasse de toit au 1<sup>er</sup> étage et l'escalier extérieur donnant accès au jardin sont existants en 1971 et pourraient même être antérieurs d'après l'aspect esthétique de certains éléments (uniformité des garde-corps en fer forgé, supports en béton) ;

Considérant qu'au +01, la configuration de la situation existante de fait – qui ne préjudicie pas le bâti mitoyen immédiat – est acceptable ; que, par ailleurs, *l'article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée*, est d'application ; que les travaux et aménagements réalisés peuvent prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000 en ce qu'ils remplissent les conditions – les réalisations étant en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés ;

Considérant que les logements aménagés au rez-de-chaussée ne respectent pas les prescriptions urbanistiques en vigueur au moment de leur installation ; qu'ils dérogent à *l'article 19 du Titre VI du Règlement de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles* – A.R. du 21/03/1975 – en ce que le minima d'éclairage naturel pour les locaux habitables n'est pas atteint ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de réduire le nombre d'entités à 4 unités de logement, en prévoyant une amélioration de l'habitabilité qui s'efforce de tendre aux normes contemporaines ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 caves privatives (4), emplacements compteurs, local chaufferie et vélos/poussettes avec accès à la terrasse du rez-de-chaussée via escalier extérieur
- +00 hall communs, accès au sous-sol et aux étages  
logement côté gauche de 1 chambre  
logement côté droit de 1 chambre  
mutualisation de la terrasse (de 78m<sup>2</sup>), du jardin (+/- 189m<sup>2</sup> de pleine terre) et de l'abri de jardin en fond de parcelle (dalle de béton de 21,8m<sup>2</sup> + allée béton de 9,7m<sup>2</sup>)
- +01 logement 3 de 2 chambres avec terrasse (de 24,7m<sup>2</sup>) et accès jardin via escalier extérieur
- +02 logement 4 de 2 chambres avec accès jardin via local chaufferie du -01 et escalier extérieur

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 23 novembre 2023**

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est impactée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant qu'une zone du jardin est aménagée pour y installer un abri de jardin ;

Considérant que plus de 110m<sup>2</sup> sont recouverts d'un revêtement de sol dont la (semi-) perméabilité n'est pas avérée ; que vu cette emprise et les préoccupations environnementales actuelles, il serait pertinent d'analyser une amélioration de cette situation ;

Considérant que la demande ne fait plus état de la présence des deux citernes d'eau de pluie de chacune 3.000L ; qu'il convient d'envisager une temporisation et une réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques – soit en remettant en service les installations existantes, soit en proposant un nouvel dispositif ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti de l'abri de jardin (implanté sur les mitoyennetés) dépasse la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ; que cet aménagement ne préjudicie pas les parcelles voisines – les murs mitoyens existants par ailleurs très élevés n'ont pas été impactés ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le garde-corps de l'escalier extérieur (implanté le long de la mitoyenneté gauche) dépasse ponctuellement (au niveau des marches supérieures) le profil mitoyen le plus élevé ; que cette configuration est un héritage du passé qui n'impacte pas la parcelle voisine entièrement bâtie au niveau de son rez-de-chaussée ;

Considérant que l'escalier extérieur ne respecte pas les prescriptions urbanistiques en vigueur au moment de son installation ; qu'il déroge à l'*article 15 du Titre IV du Règlement de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles* – A.R. du 21/03/1975 – en ce que la profondeur maximale de construction, limitée à 20,00m, est dépassée ; qu'aucune opposition à la configuration existante de fait, qui existe depuis plusieurs décennies, n'a été émise par le voisinage

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que, toutefois, l'aménagement des zones plantées en pleine terre n'est pas impacté par le projet ;

Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que la zone perméable plantée en pleine terre est n'est pas modifiée ;

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 (séjour/cuisine à 26,80m<sup>2</sup> du logement au +00 côté droit) ;

Considérant que le logement n'en reste pas moins fonctionnel ; que cette dérogation est compensée par les baies en façade qui connecte la pièce de vie à l'environnement extérieur ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 23 novembre 2023**

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 (cuisine/sàm du logement 4 à 2,30m) ; que cette dérogation ponctuelle ne concerne que la pièce pour laquelle le versant de toit a été rehaussé et modifié en toit plat ;

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 (chambre et séjour des logements 1 et 2, séjour du logement 4) ;

Considérant que les dimensions des baies datent de la construction ; qu'en façade à rue, l'harmonie de la composition est à maintenir ; qu'en façade arrière, les adaptations possibles (dépose d'allège) ne seraient pas convaincantes ; que ces dérogations minimales ne portent pas atteinte à la bonne habitabilité des logements ;

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

- possibilités inexploitées d'améliorer l'aménagement du sous-sol ;
- dimensions restreintes de la cave 1 (superficie et hauteur) ;
- manquement d'un local poubelles ;
- pour l'ancien garage (modifié en bureau en situation existante de fait) qui était le seul espace encore affecté à une autre affectation que celle de logement, il serait judicieux de l'attribuer à un ou deux locaux communs (local vélo, local poubelles) ;
- aménagement de 2 chambres côté rue

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 ; qu'il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ;

Considérant que l'***article 153 §2 du CoBAT***, est d'application en ce qu'il y a ***dérogation au RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants*** ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à l'agencement de 3 unités de logement et plus, un local doit être prévu et présenté un accès aisé depuis la voie publique ; qu'il y a lieu d'adapter le projet en conséquence ;

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 qu'au rez-de-chaussée, en partie avant gauche, il y a lieu de revenir à la configuration d'origine en proposant notamment un local accessible directement depuis la rue ;

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 :

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 23 novembre 2023**

- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d’habitabilité
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot

Considérant que le projet propose 4 unités de logement en place des 6 unités de la situation existante de fait ; que les dérogations sont minimales et ponctuelles et n'impactent pas l'habitabilité de manière prépondérante ; que l'immeuble a la capacité d'accueillir ces unités moyennant une dédensification des parties habitées du rez-de-chaussée ; que la distribution des pièces au rez-de-chaussée n'est pas adéquate et l'utilisation de l'ancien garage en pièce d'habitation n'est pas pertinente ; qu'il convient d'aménager des espaces communs plus spacieux, dont un local vélos aisément accessible au détriment de la pièce habitable du rez-de-chaussée côté gauche ;

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 qu'au +00, le projet envisage de remplacer la vitrine de la situation existante de fait par une allège maçonnée surmontée d'un châssis à 3 vantaux ; qu'au +01, les 2 châssis existants en PVC seront remplacés par des châssis bois reprenant les mêmes caractéristiques qu'en situation de droit ;

Considérant que le remplacement de l'ancienne porte de garage par une baie avec allège ne permet pas de créer le pendant de la baie située à droite, ni de créer une symétrie axiale ; que les hauteurs d'allège et de linteau ne peuvent être alignés ; qu'il convient de maintenir une menuiserie sur toute la hauteur de la baie d'origine ;

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.2023.0623/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 1/08/2023 ;

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 23 novembre 2023**



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 23 novembre 2023**

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

- Réhabiliter l'ancien garage en espace commun dont un local vélos adéquat ;
- Au niveau de la baie gauche du rez-de-chaussée, maintenir une boiserie sur toute la hauteur de la baie d'origine ;
- Vérifier la possibilité de remettre en service les 2 citernes d'eau de pluie existantes sur les plans d'origine ;
- Envisager un revêtement de sol de la terrasse davantage perméable ;

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, Titre II – articles 3, 4 et 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. BREYNE	
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. DESWAEF	