

**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>PV14</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>VERBACO s.r.l</b>
Objet de la demande	<b>Transformer un atelier avec logement en immeuble à appartements</b>
Adresse	Rue des Résédas, 86-90
PRAS	Zone d'habitation

**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 a fait l'objet de 2 courriers de réaction sans 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 suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 3 ;

Vu que le bien, sis Rue des Résédas au n° 86-90, se compose de trois immeubles mitoyens R+01+TV, implantés sur une parcelle de 827m<sup>2</sup>, cadastrée 6<sup>ème</sup> Division – Section D – n° 206 12 ;

Vu que la demande vise à **transformer un atelier avec logement en immeuble à appartements** ;

Vu que la demande a été introduite le 30/12/2022, que le dossier a été déclaré complet le 1/08/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 2/11/2023 au 16/11/2023, et que les 2 réactions qui ont été introduites portent sur les points suivants :

- Au vu du nombre d'appartement, demande de prévoir une bonne isolation phonique ;
- Vu la démolition prévue et en raison de la hauteur du mitoyen gauche au niveau de l'arrière-bâtiment, n'y a-t'il pas moyen de la réduire à 2,50m, ou à une valeur similaire à la hauteur moyenne des constructions arrière, de manière à ne plus impacter les jardins des parcelles mitoyennes en termes d'ensoleillement;
- Demande quant à l'isolation du mur de l'accès carrossable – quid de l'isolation phonique et énergétique ?
- Le mur mitoyen de droite de l'arrière-bâtiment présente deux baies non conformes qui donnent sur le jardin voisin – seront-elles maintenues, quelle sera la finition de ce mur côté parcelle voisine ? Les caves sont-elles existantes ou projetées ?
- Un état des lieux précédent le début des travaux est-il prévu ?

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 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage
  - dérogation à l'article 25, chapitre V du Titre I du RCU – lucarnes
  - dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants

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

- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – lucarne de toiture

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 33833 (PU 27111) – transformations + agrandissement – permis octroyé le 06/12/1949
- n° 38195 (PU 31801) – transformer l'atelier – permis octroyé le 19/03/1957
- n° 42011 (PU 36004) – construire un immeuble – permis octroyé le 04/11/1964  
*(logement de 2 chambres au +01 du n° 86)*
- n° 44165 (PU 36820) – revêtement de la façade – permis octroyé le 30/10/1972
- n° 46137 (PU 39180) – verbouwing – permis octroyé le 05/09/1985  
*(logement de 3 chambres au +01 des n° 86 et 88)*

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que bâtiment industriel (atelier automobile) qui ne comporte pas de logement ;

Considérant qu'en situation de droit, la parcelle est entièrement bâtie ; les trois immeubles abritent, au rez-de-chaussée, une activité productive (bureaux et atelier) avec un accès carrossable au n° 90 ; à l'étage, un logement de 3 chambres et un logement de fonction pour la clientèle ;

Considérant que la demande vise à réaffecter l'ensemble de la parcelle uniquement à du logement – soit 9 unités accessibles par les portes existantes aux n° 86 et 88 ; qu'une partie de l'arrière- bâtiment sera démolie sur une profondeur de +/- 3,90m afin de créer un patio central planté entre le bâti à front de rue et l'arrière-bâtiment ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de diviser les immeubles en 9 unités de logement – soit, 1 appartement de 1 chambre, 5 de 2 chambres, 1 de 3 chambres et 1 de 4 chambres ; qu'ils sont répartis de la manière :

Accès par le n° 86

- +00 appartement 0.1 de 2 chambres avec jardin en zone de patio  
appartement 0.2 de 2 chambres avec jardin en zone de patio
- +01 appartement 1.1 de 3 chambres avec terrasse arrière  
appartement 1.2 de 2 chambres avec terrasse arrière
- +02 appartement 2.1 de 2 chambres  
appartement 1.2 de 2 chambres

Accès par le n° 88

- +00 appartement 0.3 de 1 chambre avec jardin en zone de patio
- +01 appartement 2.1 de 4 chambres avec terrasse en intérieur d'îlot  
accès à l'appartement 2.3 de 1 chambre
- +02 appartement 2.3 de 1 chambre

Accès par le n° 90

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

- -01 accès via escalier dans passage carrossable, caves existantes aménagées en 9 caves privatives
- +00 local compteurs, 8 emplacements voitures, 2 locaux vélos (10 + 5 emplacements)
- Toit toiture végétalisée équipée de panneaux photovoltaïques

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

Considérant qu'en situation de droit, la parcelle est entièrement imperméabilisée ; que malgré le changement d'affectation pour y aménager du logement, le bâti est à peine dédensifié et la zone plantée en pleine terre de +/- 86m<sup>2</sup> n'offre pas un espace extérieur qualitatif ; que la distance créée entre les deux fronts de bâti est insuffisante (profondeur de +/- 3,90m) ; que sur les 9 logements, 3 ont accès à une petite zone de jardin, 3 autres à une terrasse et les 3 derniers sous combles ne disposent d'aucun espace extérieur ;

Considérant qu'au détriment du parcage, une travée de l'arrière-bâtiment doit être démolie de manière à garantir une amélioration significative de l'intérieur d'îlot et des espaces extérieurs qualitatifs ;

Considérant que l'utilisation d'une partie de la plate-forme située sur le toit de l'arrière-bâtiment (+/- 45m<sup>2</sup>) impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que sa position ne préserve pas l'intimité du voisinage ; que celle-ci n'est pas envisageable telle quelle et doit être intégrée dans la profondeur du bâti (en place de la chambre 4 par exemple) ;

Considérant que la toiture plate de l'arrière-bâtiment serait végétalisée ; que seuls 11m<sup>2</sup> sont renseignés comme tels au cadre VI de la demande ; que le type de toiture végétalisée ainsi que l'épaisseur du substrat ne sont pas mentionnés ; que la combinaison d'une toiture végétalisée et de panneaux solaires est tout à fait compatible ; qu'elle est de nature à améliorer la biodiversité et lutter contre les îlots de chaleur ;

Considérant qu'entre autres, les toitures vertes permettent d'améliorer le rendement des installations photovoltaïques en limitant la surchauffe (effet d'amortisseur thermique) ; que le lestage des panneaux réalisé sur une toiture verte protège des risques de dégradation des membranes d'étanchéité ;

Considérant que les plantes devront être adaptées à un ombrage quasi permanent – plantations à choisir parmi les plantes d'ombre ou de mi-ombre, en fonction de l'épaisseur du substrat, de la hauteur que peuvent atteindre les plantations, de leur résistance aux turbulences du vent, ... (cf. rapport technique de Bruxelles Environnement – Fiche 4.2 : la compatibilité entre les panneaux solaires et la conception des toitures vertes) ;

Considérant que la demande fait état de la présence d'une citerne d'eau de pluie dont la capacité n'est pas déterminée ; que celle-ci n'est pas représentée sur plan ; que la réutilisation des eaux récoltées à des fins domestiques n'est pas précisée ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que les extensions en toiture de type lucarne, côté versant à rue, dépassent les versants de toiture des deux profils mitoyens ; que la largeur conforme des 2/3 est exploitée au maximum ;

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

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 25, chapitre V du Titre I – lucarnes* ; que celles-ci participent à la composition de la façade et de la toiture, ainsi qu'au rythme des travées ;

Considérant que cette typologie de versant ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant ; que le positionnement des 2 grandes lucarnes en façade à rue ne s'harmonisent pas avec la composition d'ensemble – elles ne s'alignent pas sur les baies de l'étage inférieur ;

Considérant qu'il y a lieu de davantage les intégrer et de réduire leur présence ; que la hauteur minimale sous combles est de 2,30m ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que les extensions en toiture de type lucarne, côté versant arrière, dépassent les versants de toiture des deux profils mitoyens et son propre profil de plus de 2,00m (2,20m) ; que la largeur conforme des 2/3 est exploitée au maximum ; que le rapport plein/vide des faces avec ouverture est disharmonieux (trop de pleins) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, wc*, en ce que les wc des appartements 0.2, 1.1, 2.1 et 2.3, ne sont pas séparés de la pièce de vie par un sas ;

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 (séjour/cuisine et chambre 1 du logement 0.1, chambre 2 du logement 0.2, chambre du logement 0.3, chambre 1 du logement 1.1, séjour/cuisine et chambre 1 du logement 1.2, chambres 2 & 3 du logement 1.3, séjour/cuisine et chambres du logement 2.1, séjour/cuisine et chambres du logement 2.2, chambre du logement 2.3) ;

Considérant qu'en façade arrière comme en versants de toiture, contrairement à la façade à rue, les dimensions des baies doivent être adéquates pour atteindre le minimum prescrit ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 16, ordures ménagères*, en ce qu'aucun local n'est prévu malgré la densité d'occupation projetée ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 17, local pour voitures d'enfants*, en ce qu'aucun local n'est prévu ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 18, local pour le rangement du matériel de nettoyage*, en ce qu'aucun local n'est prévu ;

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

- Manquements de locaux communs disponibles malgré la densité d'occupation ;
- Dimensions étriquées de l'espace de jardin créé et espaces extérieurs insuffisants ;
- Peu d'optimisation spatiale des logements et agencement confus – pièces de jour et de nuit interverties d'un niveau à l'autre, pièces de vie sans connexion directe avec l'espace extérieur privatif (appart. 0.1 et 0.2, appart. 1.1 & 1.2), entrée directe dans la pièce de vie sans hall tampon (appart. 0.2) ; pas de superposition des techniques sanitaires ; pièces sans générosité aux superficies plancher calculées au plus juste pour être à peine conformes ; pièces d'appartements organisées sur 25,00m de profondeur,

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

chambre principale jointive aux espaces de vie (appart. 1.3) et localisation de la terrasse de toit inenvisageable ;

- Pas de baies ouvrantes au rez-de-chaussée permettant la ventilation naturelle ;
- Manquement de la représentation des trémies techniques, des sorties de techniques en toiture (extraction et ventilation primaire), des équipements de production d'eau chaude (chaudière) ;
- Pas de localisation des boîtes aux lettres et de la parlophonie ;
- Pas d'approche acoustique entre unités de logement et entre constructions mitoyennes ; quid d'une réflexion globale en termes de performance énergétique (façade à rue, dalle supérieure du passage carrossable, mitoyens latéraux, ...) ;
- Caves accessibles que via le passage carrossable sans connexion interne avec les halls communs des logements ; manquement d'une entrée piétonne au n° 90 ;
- Incomplétude des informations liées à la récolte des eaux pluviales et leur réutilisation ; idem superficies de toiture végétalisée et type de végétalisation ;

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 ;
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
- préconiser la diminution des hauteurs de mitoyens (en accord avec les propriétaires voisins)
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue ;
- le maintien du bâti de l'arrière-bâtiment doit être justifié ;
- la distance entre l'arrière-bâtiment et le bâtiment à rue est suffisante afin d'assurer ensoleillement et apport de lumière naturelle ;
- les vues ne pouvant porter préjudice aux tiers, le projet respecte le Code civil en matière de servitude de vues ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au Code civil en matière de servitude de vues ; que 2 baies ont été ouvertes sur le mitoyen droit commun avec le n° 92 ; que cet aménagement n'a pas été cautionné par le propriétaire de la parcelle voisine ; qu'il convient de les supprimer et de proposer une finition du mur mitoyen qui soit convenue avec le propriétaire concerné ;

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

Considérant que le projet modifie et densifie le taux d'occupation en prévoyant 9 logements ; que les dérogations sont nombreuses et attestent d'une exploitation excessive de la parcelle, de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante du bâti comme des parties habitées ; que le nouvel aménagement ne s'intègre pas à la configuration des lieux ;

Considérant que l'aménagement de logements est compatible avec la destination principale de la zone ; que, toutefois, la reconversion de la parcelle ne s'entend que si les modifications visant à améliorer l'intérieur d'îlot sont qualitatives et substantielles ; qu'en l'état, la profondeur du bâti n'est pas adéquate en ce qu'elle préjudicie l'habitabilité ; que les bâtiments qui n'ont pas été conçus pour du logement requièrent de sérieuses interventions et modifications pour pouvoir offrir des qualités de logement satisfaisantes ; qu'il convient également de revoir le projet en dédensifiant et en proposant un aménagement plus qualitatif et plus pertinent, en supprimant les dérogations au Titre II du RRU ; ce n'est qu'à ces conditions qu'un nombre d'unités de logement pourra être accepté ;

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 bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ; que l'accès aux locaux vélos n'est pas direct ni aisé ; que le flux entre voitures et piétons/vélos n'est pas distinct ; qu'à front de rue, la porte de garage sectionnelle n'est pas adéquate ;

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 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'aspect des pierres naturelles (pierre bleue des soubassements/encadrements/seuils, pilastres en schiste ardoisier clivé) et les dimensions des baies sont maintenus ;

Considérant que le projet envisage le placement de menuiseries extérieures et d'une porte de garage en aluminium teinte noire/gris foncé, la mise en peinture des briques de parement, la pose d'une finition aluminium pour la corniche et de panneaux Trespa pour les lucarnes ; que la peinture du parement en gris clair/blanc cassé n'est pas une garantie d'harmonisation au cadre bâti avoisinant qui par ailleurs présente une diversité de teintes et de matériaux ;

Considérant que l'implantation des lucarnes à rue ne respecte pas l'alignement des travées et baies des étages inférieurs ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient de les intégrer et de diminuer leur présence ;

Considérant que le parement en brique des immeubles aux n° 86 et 88 ne peut être peint ; que les 3 grandes baies du rez-de-chaussée, sans division ni possibilité d'ouverture, ne sont pas adaptées à la fonction de logement ; que la porte sectionnelle doit être adaptée au passage de piétons et de vélos ;

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

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.2023.0656/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 7/08/2023 ;

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 :

- **Dédensifier le bâti en intérieur d'îlot en supprimant une travée de l'arrière-bâtiment afin de créer un espace extérieur planté en pleine terre et adéquat par rapport à la nouvelle affectation ;**
- **Dédensifier les parties habitées en améliorant la répartition spatiale et l'habitabilité des logements (en se référant notamment aux remarques listées au paragraphe de l'article 19 du Titre II) ; se conformer au Titre II du RRU ;**
- **Renseigner les trémies techniques et les évacuations à l'air libre (en toiture) ;**
- **Prévoir des locaux communs en adéquation avec le nombre de logements ;**
- **Envisager un local vélo aisément accessible depuis la rue ; proposer un accès piétons distinct de celui carrossable (pour l'accès aux caves) ; adapter la(les) porte(s) à rue en conséquence ;**
- **Au niveau des lucarnes, intégrer leur présence et diminuer leur impact, harmoniser leur implantation en fonction de la composition de façade ;**
- **En façade à rue, le parement en brique des immeubles aux n° 86 et 88 ne peut être peint ; les 3 grandes baies du rez-de-chaussée doivent être adaptées à la fonction de logement (ouvertures et divisions) ; la porte sectionnelle doit être adaptée au passage de piétons ;**
- **Fournir une réflexion globale en termes de performance énergétique ; envisager une isolation acoustique entre logements et avec les constructions mitoyennes ; représenter sur plan les isolations ;**
- **Rendre le projet conforme aux prescriptions du Code civil en supprimant les baies implantées sur le mur mitoyen droit ;**
- **Végétaliser le maximum de superficies de toit plat en combinant toiture végétalisée et panneaux photovoltaïques ; préciser l'épaisseur du substrat ;**
- **Proposer un système de stockage (citerne) et de réutilisation des eaux de pluie à des fins domestiques ;**
- **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 – article 6 (avec respect des restrictions), Titre II – article 10 (limitée à la façade à rue), sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.**

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

**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	