

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 08 février 2024**

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. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV10</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>ATG GROUPE</b> , agissant en qualité de propriétaire
Objet de la demande	Créer un étage sous toiture pour agrandir le logement existant + changer les châssis
Adresse	Rue Paepsem, n°146
PRAS	Zone d'industrie urbaine

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 08 février 2024**

**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 08 février 2024**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé en zone d'industrie urbaine suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;

Vu que le bien est implanté, à l'Atlas Archéologique, dans le périmètre délimitant la zone d'extension du site « Hameau Paepsem – XII<sup>ème</sup> - XX<sup>ème</sup> siècle » ;

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 1905) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, la demande est située en zones élargie et générale ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;

Vu que le bien se situe Rue Paepsem au n° 146, maison 3 façades R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 6<sup>ème</sup> Division – Section D – n° 280 s 0, répertoriée en tant que maison de commerce avec entrée particulière ;

Vu que la demande vise à **créer un étage sous toiture pour agrandir le logement existant et à changer les châssis** ;

Vu que la demande a été introduite le 19/06/2023, que le dossier a été déclaré complet le 27/10/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/01/2024 au 30/01/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

- application de la prescription générale 0.9. du PRAS – clause de sauvegarde
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation au Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
  - dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
  - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage
  - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 9 – Matériaux et parements de façade

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°10500 (PU 11017) – Construire 5 maisons – permis octroyé le 03/10/1905
- n°32491 (PU 25659) – Reconstruire la maison – permis (partiellement réalisé) octroyé le 30/01/1947

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 08 février 2024**

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la non réalisation des oriels et du +02, prévus par le permis d'urbanisme n° 25659 ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'un commerce et d'un logement ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 2 Caves à charbon + 2 Caves à provisions + Cave à bière + Chaufferie
- +00 Café (dont la cuisine est également utilisée par le logement) + Entrée privée à rue pour le logement
- +01 Logement de 2 Chambres (sans cuisine)

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (RU 2022/15185 + cadastre actualisé en 1992 + archive) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Changer l'ensemble des menuiseries ;
- Ajouter un étage supplémentaire et une terrasse au +02 ;
- Modifier l'aménagement intérieur ;

Considérant qu'en situation projetée, l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 Non représenté ;
- 00 Café + Entrée privée du logement ;
- +01/+02 Logement de 3 chambres aménagé en duplex, avec terrasse au +02 ;

Considérant que la **prescription générale 0.9, clause de sauvegarde**, est d'application en ce que les immeubles existants, dont la destination et l'utilisation licites ne correspondent pas aux prescriptions du plan, peuvent faire l'objet de travaux de rénovation en respectant les conditions suivantes :

- l'accroissement de la superficie plancher existante est limité à 20% par période de 20 ans ;
- le maintien des caractéristiques urbanistiques de l'îlot ;

Considérant que, par rapport à la situation de droit, l'augmentation de la superficie plancher de logement pour l'ensemble de l'immeuble est au-delà du pourcentage autorisé ; qu'il y a lieu de réduire la superficie du +02 de manière à se conformer à la 0.9 ; que pour comptabiliser la superficie de plancher à prendre en compte, il y a lieu de se référer au glossaire du PRAS (planchers offrant une hauteur libre d'au moins 2,20m, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol affectés aux caves, aux équipements techniques, aux dépôts) ; que par exemple, dans le présent cas, la cuisine et le hall d'entrée du rez-de-chaussée peuvent être comptabilisés ;

Considérant que pour s'intégrer aux caractéristiques urbanistiques, la toiture à versant doit être maintenue en façade avant ; qu'une toiture plate arrière (au-delà de la ligne de faîte) est envisageable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la construction dépasse les profils des immeubles voisins ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 08 février 2024**

Considérant la maison fait partie d'un ensemble de 5 maisons R+01+TV ; que la demande crée un R+02+TP ; que cette augmentation volumétrique, vu la configuration des lieux, impacte de façon limitée les parcelles voisines ; que cette rehausse, située en façade arrière dans l'angle de l'îlot, ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre V, article 23 – toiture plate*, est d'application en ce que lorsqu'une nouvelle toiture plate de plus de 20 m<sup>2</sup> est créée, celle-ci est végétalisée ; que les documents introduits ne renseignent aucune végétalisation de toiture ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que le logement ne comporte pas d'espace privatif destiné au rangement ; qu'il convient de représenter sur plan le sous-sol et de maintenir pour le logement un accès à une cave et aux compteurs ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux* ; que le projet doit être remanié pour proposer un aménagement adéquat et conforme aux restrictions prescrites pour cette zone du PRAS ;

Considérant qu'en séance, il a été précisé que le logement serait celui du gérant du commerce ; que l'aménagement du sous-sol et du rez-de-chaussée doit être précisé afin de ne pas poser de problèmes de cohabitation entre les deux fonctions ;

Considérant que la *prescription particulière 5.6.2° 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 ;

Considérant que le projet envisage le changement des châssis en bois brun pour du PVC de ton gris, l'ajout d'un étage supplémentaire mansardé revêtu de tuile rouge, la création d'une terrasse (partiellement recouverte d'une corniche débordante) ; que la construction est en totale rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que le projet modifie le profil des toitures ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques et de davantage intégrer la rehausse ; qu'il y a lieu de revoir la terrasse et de l'inclure dans le volume toiture ; que la toiture plate ne peut être visible depuis l'espace public ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 4, article 20 – boîtes aux lettres* ; que les boîtes aux lettres s'intègrent, par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées ; qu'il y a lieu de les intégrer à la porte d'entrée ; qu'actuellement celles-ci ne sont pas représentées ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre II, article 3 §9 – entretien et rénovation des corniches* ; que lors de travaux de transformation les corniches ouvragées d'origine sont maintenues ; qu'il y a lieu de modifier la corniche afin de retrouver le matériau d'origine, soit du bois peint en blanc ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 08 février 2024**

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, doivent s'harmoniser 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 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 9 – Matériaux et parements de façade* ; que le bâtiment principal ainsi que les annexes sont réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la modification du profil de toiture et la terrasse doivent s'intégrer au langage du cadre bâti existant – ensemble de maisons mitoyennes de même facture ; que la rehausse de cet immeuble d'angle doit être reconfigurée de manière à éviter les conflits avec la typologie des constructions voisines et de s'y raccorder esthétiquement ;

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 n'a pas encore été soumise à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; la demande devra se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie ;

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 08 février 2024**

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

- Dessiner le sous-sol en maintenant un accès à une cave et aux compteurs pour le logement ;
- Proposer une augmentation de superficie plancher conforme à la 0.9. du PRAS (20%) et réagencer le logement en tenant compte des limitations ;
- Maintenir une corniche en bois blanc ;
- Inclure les boîtes aux lettres dans la porte à rue ;
- Introduire les documents nécessaires pour une demande d'avis SIAMU ;

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 et 6 (limitées en façade arrière) 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**

Échevin	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. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	