

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 mars 2024**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

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

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M. AIAD

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV03</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant et arrière et la mise en place de châssis sur garde-corps des balcons en façade arrière
Adresse	Rue Jean Morjau , n° 49
PRAS	Zone d'habitation

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 mars 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 :**

L'architecte a été entendu.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 mars 2024**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé en zone d'habitation 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 « Noyau villageois – Xième XXème siècle » ;

Vu que le bien se situe rue Jean Morjau 49, à l'angle de la rue du Broeck, et est repris comme un immeuble à appartements de gabarit R+03+TP, implanté sur une parcelle cadastrée Division 1 , Section A , n° 468 P2;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant et arrière et la mise en place de châssis sur garde-corps des balcons en façade arrière;**

Vu que la demande a été introduite le 06/07/2023, que le dossier a été déclaré complet le 22/12/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/02/2024 au 07/03/2024, 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 particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126 §11 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° 42780 (PU 35120 ) – construire un immeuble à appartements – permis octroyé le 21/06/1966
- n° 50170Y (PU 51771 ) – mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant et arrière + fermer les balcons en façade arrière par des châssis – dossier classé sans suite le 01/03/2022

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que les châssis et portes de garage en façade à rue ont été modifiées, des châssis ou claustra ont été placés sur les balcons arrière ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 mars 2024**

Vu que la demande en situation de droit se compose d'un immeuble à appartements comprenant 6 unités de logements ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- rez-de-chaussée entrée, hall commun, local vélos, chaufferie, 6 caves, 6 garages
- étages (+1, +2, +3) par étage : un appartement 3 chambres côté rue du Broeck et un appartement 3 chambres avec balcon arrière côté du rue Morjau

Considérant que la demande en situation projetée vise à mettre en conformité les menuiseries en façade avant et la fermeture des balcons arrières ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que toutes les chambres en façade arrière n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher ;

Considérant qu'en plan la demande est lacunaire, un plan type pour les trois étages est fourni mais ne correspond pas à la réalité, que le +3 est un balcon surmonté d'un claustra ;

Considérant que lorsqu'il y a une augmentation volumétrique ; il y a lieu de tendre vers une amélioration d'habitabilité ; que par conséquent la paroi entre la chambre et le balcon refermé doit être retirée afin de d'augmenter la surface habitable de la chambre (de 9,5 m<sup>2</sup> à 11,3 m<sup>2</sup>);

Considérant que moyennant ce retrait de paroi, la surface nette éclairante des chambres arrière est de 1,63 m<sup>2</sup> au lieu de 2,26 m<sup>2</sup> ; que le vitrage du châssis posé sur le balcon du 2<sup>ème</sup> étage est semi-opaque ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, en ce que la fermeture des balcons implique que plus aucun logement de l'immeuble ne bénéficie d'un espace extérieur privatif ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2\* du PRAS** est d'application en ce que des modifications aux façades visibles depuis l'espace public sont apportées par le remplacement des menuiseries en façade à rue sans respect des matériaux et coloris d'origine ; que ces modifications sont en rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

Considérant qu'il y a **dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage**, 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 qu'il y a **dérogation au RCU, Titre I, article 9 – matériaux et parements de façade** ; que 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 les châssis des étages en façades à rue ont été remplacés par des châssis en PVC blanc en lieu et place des châssis en aluminium d'origine ; que les 6 portes de garage du rez-de-chaussée ont également été remplacées et que le bien en situation de fait présente 2 portes en PVC de ton brique et 4 portes en bois de ton brun ; que ces modifications ont été effectués avant 2009 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 mars 2024**

Considérant cependant que les baies n'ont pas été modifiées ; que les portes d'entrée existantes sont toujours en aluminium de teinte dorée ;

Considérant dès lors que l'aspect architectural des différentes façades présente une hétérogénéité importante des matériaux et coloris ; qu'au vu de l'âge des menuiseries (avant 2009), il convient de proposer un remplacement visant à uniformiser l'ensemble des menuiseries de l'immeuble ;

Considérant qu'il convient de compléter et préciser sur plan les menuiseries projetées ; que celles-ci doivent être en matériaux durables, présenter une harmonie de coloris et matériaux afin de restaurer une qualité architecturale à aux façades à rue de cet immeuble d'angle ;

Considérant que lors du prochain remplacement des menuiseries extérieures en façade à rue, celles-ci devront respecter les proportions, les divisions, les matériaux et les couleurs telles que représentés sur plan en situation projetée ;

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 14 mars 2024**

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

- Uniformiser le matériau utilisé en façade avant (châssis, porte, porte de garage) ;
- Mettre en pristin état les balcons arrière en supprimant les châssis et claustra

**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.**

**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**

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

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M. AIAD	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	