

**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>PV09</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Changer la destination du rez-de-chaussée commercial en studio
Adresse	Rue du Chapitre, n°6
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 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 14 mars 2024**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement 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 dans le périmètre délimitant la zone de protection d'un ensemble de maisons traditionnelles, dont l'auberge De Swaene, monument classé par l'AG2 du 18/04/2002 ;

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 (entre 1875 et 1899) ;

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

Vu que le bien se situe Rue Jules Algoet au n° 5, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n° 789 S et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à changer la destination du rez-de-chaussée commercial en studio ;

Vu que la demande a été introduite le 30/11/2018, que le dossier a été déclaré complet le 28/12/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/02/2024 au 07/03/2024, et qu'aucune réaction n'a été introduite pour motifs principaux ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire
- application de l'article 237 du COBAT – Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)
- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

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 – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :

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

- 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 / lucarne de toiture
- 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
  - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 4 article 20 – boîtes aux lettres
  - dérogation au Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – division d’immeubles existants
  - dérogation au Titre III, Chapitre III, Section 2, article 15 §1 – Local vélo/Poussette

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°39747 (PU 32071) – Transformations– permis octroyé le 24/11/1959

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement de châssis au rez-de-chaussée (matériau et division), le changement des châssis aux étages entre 2014 et 2019 (matériaux, division et cintrage), la modification de la corniche et de la porte d’entrée entre 2014 et 2019, la couverture de la cour et augmentation de logement ;

Vu que la demande en situation de droit se compose de d’un commerce au rez-de-chaussée et de deux logements aux étages ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Indéfini
- 00 Commerce + Cour
- +01 Logement 01 – 1 Chambre
- Combles Logement 02 – 1 Chambre

Vu qu’au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d’unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 (RU 2018/6786 + archive de 1959) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité le changement d’affectation de commerce un troisième logement
- Mettre en conformité la couverture de la cour
- Mettre en conformité le changement de toutes les menuiseries en façade avant et la peinture sur le sous bassement en pierre bleue

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

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

- -01            3 Caves + Local compteurs + Local entretien  
                  + Logement 01 – Duplex 1 Chambre
- 00            Hall + Local Vélo Logement 01 – Duplex 1 Chambre
- +01           Logement 02 – Studio
- Combles     Logement 03 – Duplex 1 Chambre
- Combles     Logement 03 – Duplex 1 Chambre

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

Considérant que les nouvelles constructions sont composées de derbigum noir ; que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire, surchauffent puis réchauffent l'air et renforce le phénomène d'îlot de chaleur urbains. Les matériaux clairs dits « frais » permettent eux de ralentir la formation d'îlots de chaleur et de réduire l'inconfort thermique extérieur des usagers ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;

Considérant l'augmentation volumétrique recouvre entièrement la cour et est entièrement au-delà de la profondeur autorisée ; que celle-ci est inenvisageable et qu'il y a lieu de retrouver le pristin état ;

Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que les profils voisins ne sont pas dépassés ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que la chambre principale du logement dans les combles n'atteint pas les 14m<sup>2</sup> ; que si la volonté est d'en faire un studio, il y a lieu de décroisonner les espaces ;

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 ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la hauteur sous plafond dans le nouveau volume est de 2,28m que cet espace ne peut être considéré comme une pièce habitable mais comme un espace de rangement ;

Considérant que les espaces de circulations doivent avoir une hauteur sous plafond de 2.20m que l'accès à la mezzanine est de 1.50m ; que celle-ci ne peut être envisagée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, WC*, en ce que la pièce où se situent les WC situés au sous-sol et dans les combles ne sont pas séparés de la pièce de vie par un sas et donne directement sur le salon / salle à manger / cuisine ; que s'il y a lieu de soit décroisonner les espaces soit de créer un sas entre le wc et les pièces de vie ;

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 ( ) ; que ce qui est de logements aux étages, les dimensions des baies des pièces habitables

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

datent de la construction ; qu'à contrario, le logement au rez-de-chaussée ne répond pas au surface nette éclairante et que la situation en est détériorée par la fermeture de la cour ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 12, ventilation**, en ce que la ventilation des locaux sanitaires n'est pas mentionnée sur les documents graphiques ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 16, local à ordures ménagères**, en ce qu'aucun local poubelle commun n'est prévu ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 17, local pour véhicules deux roues et poussettes**, en ce qu'il y a un local vélo / poussette mais que la surface prévue est trop restreinte et ne respecte pas les prescription du vademécum Vélos de la RDC ; que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que la dérogation n'est pas acceptable ;

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 15 §1 – Local vélo/Poussette** ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant abouti à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé répondant aux dimensions d'un vélo par chambre ;

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

- Dimensions restreintes des espaces communs dont les caves
- Appartement mono-orienté
- Aucun logement ne bénéficie d'un espace extérieur privatif ;
- L'accès au logement se fait directement dans l'espace séjour ;
- Aménagement sommaire et non amélioré des logements existants
- Cloisonnement des espaces de vie et pièces différenciées, contraires à l'aménagement de type studio
- Création de 3 entités inférieures à 60m<sup>2</sup> (soit 129m<sup>2</sup> au total) en lieu et place de deux logements
- Pas d'offre diversifiée de type de logements – 3 entités de 1 chambre / studio

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 2 à 3 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 3 entités de logement ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense

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 ; que le bien ne peu accueillir 3 entités de logements ;

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

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 la maison ne peut être divisée car la superficie habitable est inférieure à 200m<sup>2</sup> ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- Tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité
- Les conditions d'habitabilité des logements existants, avant modifications, sont satisfaisantes ;
- Une mixité de type de logements est proposée afin de garantir une offre diversifiée de logements (adaptée aux familles nombreuses) ;
- Les studios et appartements 1 chambre (inférieurs à 60m<sup>2</sup>) représentent maximum 25% de la superficie habitable de l'immeuble ;
- L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité, d'éventuelles alternatives de mobilité douce sont proposées ;
- Le projet répond aux exigences du SIAMU.

Dans le cas contraire, l'espace aménagé ou créé devra être affecté prioritairement à l'amélioration des logements existants ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2\* du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées pour le changement de toutes les menuiseries (matériau, division, cintrage), pour la modification de la corniche par un caisson par-dessus l'ancienne corniche, pour l'ajout de trois boîtes aux lettres dans la fenêtres du logement au rez-de-chaussée ; que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures sont en PVC blanc ; que les divisions de droit ne sont pas respectées ; qu'il y a lieu de revenir à la situation de droit ;

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* ; en ce que lors de travaux de transformation les corniches ouvragées d'origine sont maintenues, en ce compris leurs éléments de décor ; que pour des raisons techniques, la corniche d'origine ne peut être maintenue, elle est remplacée par des éléments restituant au mieux le modèle d'origine ; qu'il y a lieu de modifier la corniche afin de retrouver les caractéristiques architecturales du permis n°32071 ;

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 ; qu'il y a lieu de remettre en pristin état et de s'inspirer de la maison jumelle n°4 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 14 mars 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 9 – Matériaux et parements de façade*, 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 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 et non à la fenêtre du logement au rez-de-chaussée ;

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 ; que les modifications apportées visent à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;

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 ;

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 14 mars 2024**

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

- Remettre la façade en pristin état (menuiserie en bois mouluré, cintré avec double ouvrant, corniche en bois blanc...)
- Retrouver la même modénature pour la porte d'entrée et de fenêtre au rez-de-chaussée que la maison jumelle n°4
- Placer la boîte aux lettres dans la porte d'entrée
- Réduire le nombre de logement à deux et proposer un duplex rez-de-chaussée et +1, sans salle-de-bain et wc au sous-sol
- Ré-ouvrir la cour
- Dans les studios prévoir des locaux non-différenciés

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 II- article 4 est acceptée 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**

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. MOENECLAEY	

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