

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 septembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DELCOURT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Transformer une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial en espace de co-living
Adresse	Rue Georges Moreau, 117
PRAS	Zone d'habitation, ZICHEE
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 septembre 2025

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 ni 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 11 septembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement (ZICHEE) 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 de l'Hôtel de maître éclectique sis Rue Georges Moreau 170, monument classé par l'AG2 du 08/09/1994 ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti (39829) ;

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 Georges Moreau au n°117, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section C – n°273 M2 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 1 logement ;

Vu que la demande vise à transformer une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial en espace de co-living ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 21/08/2025 au 04/09/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

- application de l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti
- 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 – atteinte en intérieur d'îlot ;
- application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur de construction
 - dérogation au RRU, Titre I, article 13 – maintien d'une surface perméable

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°10759 (PU F11281) – construire une maison – permis octroyé le 03/04/1906

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la fermeture de la cour arrière, la construction d'une annexe au 1^{er} étage droite jusqu'en fond de parcelle, le changement d'affectation du rez commercial vers logement (souplex), la création de multiples logements supplémentaires aux étages et la modification des menuiseries en façade à rue ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 septembre 2025

Vu qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 caves
- +00 hall commun, espace commercial avec entrée séparée, annexe, cour avec WC
- Étages logement

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 ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Supprimer les logements excédentaires de la situation de fait
- Mettre en conformité la construction d'un volume arrière droit au 1^{er} étage
- Mettre en conformité le changement d'affectation du rez commercial vers logement
- Mettre en conformité l'isolation de la façade arrière et le remplacement des menuiseries à rue
- Rouvrir et réaménager la cour arrière
- Aménager des espaces communs de co-living au sous-sol et rez-de-chaussée ainsi que 6 chambres avec salles d'eau aux étages

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

- -01 local compteurs, cuisine, salle à manger, garde-manger, buanderie, WC
- +00 entrée, salon/séjour, local vélo, cour
- +01 2 chambres, SDB avec WC, bureau
- +02 2 chambres, SDB avec WC , WC séparé
- Combles 2 chambres, SDB avec WC

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot** est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée ; que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible à moyen ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; que le projet prévoit l'aménagement d'une buanderie commune en sous-sol ; que dès lors il convient de prévoir une citerne de récupération en cave en vue de sa réutilisation pour la buanderie et/ou les sanitaires ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne** en ce que l'annexe au 1^{er} étage dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que la date de construction de ce volume supplémentaire est inconnue ; qu'elle n'augmente pas l'emprise de construction et n'a pas nécessité de rehausse de mitoyen ; qu'elle s'aligne sur la construction de droite ; que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 13 - maintien d'une surface perméable**, en ce que la zone de cours et jardins restaurée mais reste entièrement imperméabilisée ; que l'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 septembre 2025

autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites ; que de plus, en situation de droit la zone en question était déjà imperméable ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que le projet reste conforme aux recommandations relatives aux immeubles incluant du logement (collectif) ; que le nombre de chambres est inférieur à 7 et qu'elles présentent toutes une surface minimale de 14m² ; que le nombre de salles d'eau et de sanitaires est conforme auxdites recommandations ; que les surfaces des espaces communs est suffisantes ;

Considérant que cependant la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4 - hauteur sous plafond*, en ce que les pièces habitables aménagées en sous-sols ont une hauteur sous plafond de 2,32 m au lieu de 2,50m ; qu'une telle configuration ne serait pas acceptée dans le cas d'une maison unifamiliale type ; qu'il y a lieu de privilégier l'aménagement des pièces de vie au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel*, en ce que la surface nette éclairante de la salle à manger en sous-sol est de 1,85m² au lieu de 3,60m² ; que les surfaces nettes éclairantes des chambres arrière des 1^{er} et 2^{ème} étages sont de 1,51m² et 1,93m² au lieu de 2,83m² ; que s'agissant des chambres, il s'agit de pièce en façade arrière ; qu'il y a donc lieu d'agrandir les baies en vue de supprimer lesdites dérogations ;

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'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que le projet prévoit la création d'un local pour vélo au rez-de-chaussée permettant le parcage de 4 vélos ; qu'au vu du nombre de chambres (6), le local ne semble pas être de taille suffisante ; qu'il y a lieu de prévoir un local vélo d'une superficie permettant le parcage de minimum un vélo par chambre ; qu'il est pertinent de l'aménager en sous-sol en vue de récupérer des surfaces habitables au rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet maintient le caractère unifamilial de la maison ; que cependant un réorganisation des espaces communs est nécessaire en vue d'augmenter l'habitabilité de l'immeuble ; que les possibilités de reconversion des espaces de co-living vers une maisons unifamiliale « classique » doivent être prises en compte ; que l'aménagement des surfaces habitables en sous-sol telles que proposé n'est pas acceptable ; qu'un décroisement et une réouverture de la cage d'escalier au niveau du rez-de-chaussée permettent d'augmenter les surfaces habitables adéquatement éclairées ; qu'il convient de plutôt aménager la cuisine et un espace de séjour au niveau du rez-de-chaussée ; que les espaces en sous-sol doivent être réservés pour un local vélo de surface suffisante, les locaux techniques (citerne, buanderie) et de stockage (cave, garde-manger), et, éventuellement, une salle commune polyvalente (ex : salle de jeux, home cinéma etc.) ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en ZICHEE*, que les modifications apportées doivent viser 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 ; que le projet prévoit des menuiseries en bois peint en blanc pour l'ensemble de la façade ; que les baies de fenêtres ne sont pas modifiées ; que les divisions d'origine sont respectées ; que les divisions

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 septembre 2025

projetées pour la baie de fenêtre du rez-de-chaussée n'affecte pas la composition d'ensemble ; que les portes existantes de couleur rouge sont repeintes en blanc ; qu'il est toutefois supposé que les menuiseries étaient historiquement de couleur rouge foncé (« sang de bœuf ») ; qu'en vue de préserver les caractéristiques historiques et valoriser l'esthétique du bâtiment, il convient de proposer des menuiseries en bois peint en rouge « sang de bœuf » pour l'entièreté de la façade à rue ;

Considérant qu'il a été fait application à *l'article 207 du CoBAT– Bien inscrit à l'inventaire*; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; que les ferronneries existantes des balcons des étages ainsi que de la porte d'entrée sont maintenues ; que le rez-de-chaussée projeté maintient les deux baies de portes historiquement présentes (mais condamne l'accès via la porte de gauche) ; que l'aspect esthétique de la façade dans son ensemble n'est que peu impacté ; que les matériaux respectent les caractéristiques d'origine ;

Considérant également qu'il convient de renseigner sur plan les détails ornementaux de la corniche ; que des mains courantes en bois sur les balcons aux étages sont parfois abimées ou manquantes et doivent être restaurées ; que le reportage photographiques montrent des boîtes aux lettres suspendues à la porte de gauche ; qu'il y a lieu de les supprimer et de proposer une boîte aux lettres intégrée à la façade (et conforme au RCU Titre I art. 20) ;

Considérant enfin qu'en vue de s'assurer de l'état d'éventuels décors ou éléments patrimoniaux intérieurs à maintenir, il y a lieu de fournir un reportage photographique intérieur ;

Considérant que si la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de prévoir des grilles de type invisible ;

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 11 septembre 2025

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

- (Ré)ouvrir les espaces au rez-de-chaussée et revoir les aménagements des communs du sous-sol et du rez-de-chaussée en vue de concentrer les pièces de vie au rez-de-chaussée (cuisine, séjour) et les locaux techniques et accessoires en sous-sol ;
- Prévoir un local vélo plus étendu en sous-sol (minimum 1 emplacement vélo par chambre) ;
- Agrandir les baies des chambres arrière des étages afin de supprimer les dérogations à l'article 10 du Titre II du RRU ;
- Fournir un reportage photographique intérieur ;
- Dessiner les détails de la corniche sur les élévations ;
- Supprimer les boîtes aux lettres suspendues en façade à rue ;
- Prévoir des menuiseries en bois rouge « sang de bœuf » pour l'entièreté de la façade à rue ;
- Restaurer les mains courantes en bois pour les balcons ;
- Placer une citerne de récupération d'eau de pluie en cave ;

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 et 13 sont acceptées pour les motifs évoqués.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	