

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. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV09	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité l'extension en toiture et l'aménagement d'une terrasse arrière et aménager un espace de bureau et un appartement trois chambres dans l'immeuble à front de rue
Adresse	Rue Rossini, 57
PRAS	Zone mixte, 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 a été entendu.

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

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone mixte, 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 inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti (39667) ;

Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 3 (parcelle polluée sans risques) ;

Vu que le bien se situe Rue Rossini au n° 57, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section C – n° 337 P6 et est répertorié en tant qu'immeuble sans ascenseur ; que la parcelle comporte également un bâtiment arrière en fond de parcelle ainsi qu'un bâtiment intermédiaire latéral situé à l'arrière des deux parcelles voisines de gauche ; que ces deux bâtiments ne font pas partie de l'objet de la présente demande ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité l'extension en toiture et l'aménagement d'une terrasse arrière et aménager un espace de bureau et un appartement trois chambres dans l'immeuble à front de rue ;

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 particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation à un Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :
 - dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture
 - dérogation au RRU, Titre I, article 12 – aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) référencé CP.1996.0588/9 daté du 15/05/2025 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

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

- n° 7422 (PU 7912) – construire une maison – permis octroyé le 01/06/1898
- n° 49034BIS (PU 44797) – transformation d'ateliers en appartements de type loft – permis refusé le 30/11/2004
- n° 49496 (PU 44996) – rénovation et remise à neuf d'un atelier existant avec la possibilité de l'aménager en loft – permis octroyé le 18/10/2005 (bâtiment arrière)
- n° 49441/Q (PU 44999) – rénovation des ateliers existants – classé sans suite 14/05/2005
- n° 50044W (PU 46425) – modifier l'utilisation ou la destination d'une partie d'un bien bâti – permis octroyé le 28/04/2009 non exécuté (bâtiment en fond de parcelle)
- n° 50832 (PU 49800) – régulariser la transformation d'un immeuble de rapport (PV 2014/861) – permis refusé le 24/03/2020
- n° 50171Y (PU 51947) – mettre en conformité une terrasse au 1er étage arrière, un nouveau volume de toiture en façade arrière, un bureau au rez-de-chaussée et un appartement – classé sans suite le 25/08/2022

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'ajout d'une terrasse et d'une lucarne arrière et l'imperméabilisation de la cour ;

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

- -01 caves, garde-manger, cuisine, citerne
- +00 entrée carrossable, salon, bureau
- +01 chambres, cabinet, WC séparé
- Combles grenier et mansarde

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 ne modifie pas le nombre de logements dans le bien ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité la construction de la terrasse arrière du 1^{er} étage
- Mettre en conformité la construction de la lucarne en versant arrière
- Aménager un espace de bureau au rez-de-chaussée et sous-sol ainsi qu'un logement 3 chambres aux étages et sous combles

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

- -01 local compteurs, caves, archives bureau, WC séparé
- +00 entrée carrossable, local poubelles, local vélos, annexe bureau, bureau, hall commun
- +01 séjour, WC séparé, cuisine/sàm
- +02 3 chambres, SDB avec WC
- Combles salle de jeux, espace de rangement

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

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 et que la qualité paysagère en intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; que la création d'une terrasse au premier étage peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que sa position dominante et en surplomb impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne* en ce que la terrasse arrière du 1^{er} étage dépasse la construction mitoyenne moyenne la moins profonde de 4,90 m sans observer de retrait latéral de minimum 3 m et dépasse la construction mitoyenne la moins haute de 5,75 m ; qu'il convient de proposer une terrasse rectangulaire qui soit conforme au Titre I du RRU en termes de profondeur (dépassement maximal de 3 m du voisin le moins profond et non-dépassement du voisin le plus profond) et respecte le code civil en matière de vue (retrait latéral d'1,90m) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6 - lucarne de toiture* en ce que l'extension en toiture de type lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de la façade arrière ; que cette extension existante depuis 2009, vu la configuration des lieux, impacte de façon limitée les parcelles voisines ; que cette rehausse en retrait des limites mitoyennes ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; qu'aucune opposition à la configuration existante de fait n'a été émise par le voisinage ; que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12 - aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que la cour commune à l'arrière du bâtiment à rue est entièrement imperméabilisée et ne participe pas au développement de la faune et de la flore ; que toutefois la parcelle est reprise à l'inventaire des sols pollués ; qu'une reconnaissance de l'état du sol, une étude détaillée et une étude de risque ont été réalisées en 2003 et 2004 ; que la parcelle est frappée de restrictions d'usage (interdiction de potager , dalle de béton obligatoire et excavation uniquement avec projet d'assainissement, projet de gestion du risque ou traitement de durée limitée) ; que la cour historiquement végétalisée a été recouverte de graviers entre 2015 et 2016 ; qu'au vu des restrictions d'usage d'application, il y a lieu de maintenir la cour en l'état ; que la dérogation est donc acceptable ;

Que cependant il convient de s'assurer auprès du facilitateur sol de Bruxelles Environnement que les restrictions d'usage et conditions pour la parcelle polluée sont bien respectées ;

Considérant par ailleurs que les photographies aériennes montrent que cet espace est régulièrement utilisé pour le parcage de véhicules ; que cette utilisation est totalement exclue ;

Considérant également que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 38 – Collecte eaux pluviales et de ruissellement* ; que la citerne de récolte des eaux pluviales mentionnées sur les plans d'archives en sous-sol est supprimée ; que la parcelle se situe en zone d'aléa d'inondation faible ; que la demande ne fait état d'aucune mesure de gestion intégrée des eaux pluviales ; qu'il y a donc lieu de prévoir une citerne de récolte des eaux pluviales dans la cave commune ; que les modalités de réutilisation des eaux pluviales récoltées doivent également être précisées ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4 - hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur sous plafond de la salle de jeux aménagée sous combles/lucarne est inférieure à 2,20 m ; que toutefois les surfaces sont confortables et l'éclairage conforme au Titre II du

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

RRU ; que seule une utilisation de salle de jeux pour les enfants est autorisable sur ces surfaces qui ne peuvent être considérées comme habitables ; que la possibilité d'y aménager une chambre supplémentaire est exclue ; qu'à cette condition, la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8 - WC**, en ce que les dimensions de la toilette aménagée en sous-sol sont inférieures à 1,20m x 0,80m ; qu'il s'agit toutefois d'une toilette à usage du bureau du rez-de-chaussée ; que la dérogation est acceptable ;

Que par ailleurs, le demandeur a déclaré en séance que le bureau était à usage des habitants de l'appartement ; qu'en cas de location de l'espace à des tiers, il y a lieu de prévoir des accès séparés aux espaces de bureaux et au logement ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel**, en ce que toutes les surfaces nettes éclairantes des pièces habitables aménagées aux étages n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher (5,60m² au lieu de 6 m² pour le séjour, 1,1 m² au lieu de 3,5m² pour la chambre principale) ; que les dimensions des baies des pièces habitables datent de la construction ; qu'il s'agit de baies en façade à rue et que l'uniformité des baies est à maintenir ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que la **prescription particulière 3.5.1° du PRAS** est d'application en ce qu'en les caractéristiques urbanistiques du bien sont modifiées ; que la construction d'une lucarne en toiture arrière modifie de façon radicale le profil des toitures est en rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas totalement respectée ; que toutefois les modifications de gabarit de toiture interviennent en façade arrière et ne sont pas visibles depuis l'espace public ; que la composition d'ensemble de la façade à rue n'est pas affectée ;

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 les photographies montrent l'existence d'une sortie d'aération au 1^{er} étage en façade à rue ; qu'il y a lieu de supprimer ce dispositif ; que par ailleurs, les ferronneries existantes de fait ne sont pas représentées voire supprimées en situation projetées ; qu'il y a lieu de maintenir les ferronneries travaillées existantes ; que les décors existants, la valeur ornementale de la corniche (denticules, modillons etc.) ainsi que le détail des ferronneries doivent être complétés/précisés sur plan ;

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 ; qu'afin de pouvoir investiguer l'état du bien, il y a lieu de fournir un reportage photographique intérieur ; que par ailleurs une main courante en bois doit être remise sur la garde-corps du balcon du 1^{er} étage ; que la baie de gauche du dernier étage a été modifiée ; qu'il y a lieu de restaurer l'« œil de bœuf » conforme aux plans d'archives ;

Considérant enfin que l'entièreté des menuiseries en façade à rue sont en bois peint en gris ; que les divisions d'origine et le principe d'imposte sont maintenus ; que les matériaux de parement et de soubassement d'origine sont conservés ; que les boîtes aux lettres sont

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

intégrées à la porte cochère ; que cependant il convient de respecter les coloris historiques pour le style du bâtiment, à savoir bois naturel, bleu marine, vert foncé ou rouge « sang de bœuf » ; qu'il y a lieu de proposer des châssis en bois mouluré peint dans l'une des couleurs historiques ; que le panneautage plein en partie inférieure de la baie de droite du 1^{er} étage (balcon) doit également être restauré ;

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 que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises le 15/05/2025 dans le rapport de prévention incendie – CP.1996.0588/9 – du SIAMU ;

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 :

- Proposer une terrasse rectangulaire au 1^{er} étage conforme au Titre I du RRU (profondeur) ainsi qu'au code civil (vues)
- Prévoir une citerne de récolte (et réemploi) des eaux pluviales en cave
- S'assurer auprès du Facilitateur Sol de Bruxelles Environnement (soilfacilitator@environnement.brussels) que restrictions d'usage et conditions pour la parcelle polluée sont respectées
- Préciser et compléter les différents éléments de façade (détails de la corniche, ferronneries, décors etc.) sur les élévations projetées
- Fournir un reportage photographique intérieur
- Proposer des châssis à rue en bois peint de couleur « historique » (à savoir : bleu marine, vert foncé, rouge « sang de bœuf » ou bois naturel) et prévoir un panneautage en bois plein pour la partie inférieure de la baie du balcon
- Remettre une main courante bois pour le balcon à rue du 1^{er} étage
- Rétablir l'œil de bœuf en toiture côté gauche
- Retirer le dispositif de ventilation en façade à rue

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 6§2 et 12 et Titre II – article 4, 8 et 10 sont acceptées pour les motifs évoqués et moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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	