

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 15 mai 2025**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> DE CORT  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DELCOURT

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

M<sup>me</sup> HANSON

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAHEY

**DOSSIER**

<b>PV06</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	étendre et transformer une maison de commerce en immeuble comprenant 2 logements
Adresse	Rue des Colombophiles, 89
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS	/

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 15 mai 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 :**

L'architecte ont été entendu.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 15 mai 2025**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

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

Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale/ en CAT 2 ;

Vu que le bien se situe Rue des Colombophiles au n°89, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 6 Section D – n° 137K et est répertorié en tant que maison de commerce avec passage carrossable uniquement et comportant 1 logement ;

Vu que la demande vise à étendre et transformer une maison de commerce en immeuble comprenant 2 logements ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 24/04/2025 au 08/05/2025, 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 0.6 du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - 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
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) référencé CP.1993.1871/3 daté du 28/01/2025 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 21543 (PU F16651) - construire une maison et une remise – permis octroyé le 15/02/1929
- n° 41954 (PU F35944) - construire un atelier-garage en fond de parcelle – permis octroyé le 12/10/1964
- n° 42810 (PU 35181) - transformer l'immeuble à rue – permis octroyé le 01/12/1966
- n° 47929 (PU 41310) - rénover & transformer – permis octroyé le 23/11/1993

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 15 mai 2025**

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la transformation de la toiture, la construction de volumes supplémentaires en façade arrière, l'imperméabilisation de la zone de cour et jardin et la modification de l'aspect de la façade à rue ;

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

- -01 caves
- +00 **commerce** : show-room d'automobiles
- +01 **logement accessoire au commerce** : cuisine, sàm, salon, chambre 1
- Combles **logement accessoire au commerce** : chambres 2 et 3, grenier
- *Bâtiment arrière : atelier de réparation automobile accessoire au commerce – hors demande*

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/10979), l'immeuble comprend un show room au rez-de-chaussée avant, un garage d'entretien dans la bâtiment arrière et un logement aux étages du bâtiment avant ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité la rehausse de toiture arrière
- Construire des volumes arrières supplémentaires
- Restaurer une zone de pleine terre et aménager un jardin à l'arrière du bâtiment avant
- Changer l'affectation de la maison de commerce en immeuble de logements
- Aménager un duplex 2 chambres et un duplex 5 chambres dans le bâtiment avant
- Modifier les baies et l'aspect de la façade à rue

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

- -01 caves
- +00 **logement 01** : chambre 1, SDB avec WC, buanderie, cuisine, séjour,
- +01 **logement 01** : chambre 2, WC  
**logement 02** : cuisine, sàm, salon, chambre 1
- Combles **logement 02** : chambres 2, 3, 4 et 5, SDB avec WC

Considérant que la *prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'ilot* est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée ; que toutefois le taux d'imperméabilisation sur la parcelle est diminué et des zones de pleine terre sont restaurées ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne* en ce que l'extension arrière projetée dépasse les profils des immeubles voisins ; que cette extension est limitée par rapport à la situation de fait ; que vu la configuration des lieux, la modification apportée impacte de façon limitée les parcelles voisines et 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 cette extension permet l'aménagement d'un logement qualitatif et conforme au RRU ; que les dérogations sont donc acceptables ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 15 mai 2025**

Considérant cependant que le logement du bas offre des vues sur l'entrée carrossable ; qu'en situation de droit le rez-de-chaussée est affecté à du commerce avec un atelier accessoire dans le bâtiment arrière ; que l'aménagement d'un logement dans ces surfaces commerciales ne peut se concevoir qu'à condition que le logement soit accessoire à l'activité productive du bâtiment arrière ;

Considérant qu'en séance l'architecte a déclaré que le volume arrière est utilisé par les propriétaires occupants pour la conception et la répétition d'activités de spectacle et le stockage de matériel ; qu'aucun public n'est reçu sur le site ; qu'il n'est pas envisagé de travaux dans ce volume arrière ; qu'il convient cependant d'intégrer le changement d'affectation du bâtiment arrière à l'objet de la demande ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de dessiner sur plan cette affectation d'activité productive artisanale dans le bâtiment arrière et de reprendre ces superficies dans l'annexe I ; que le logement projeté du bas est donc accessoire à cette activité productive et que les surfaces y relatives doivent également être reprises comme activité artisanale dans l'annexe I ; que cependant les prescriptions du PRAS limitent les superficies d'activité productive à 250m<sup>2</sup> plancher par parcelle ; qu'il convient de s'y conformer ; que, le cas échéant, une démolition partielle du bâtiment arrière est à envisager ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel**, en ce que les surfaces nettes éclairantes de la chambre arrière gauche du 2<sup>ème</sup> étage sont de 1,2m<sup>2</sup> au lieu de 1,84 m<sup>2</sup> ; qu'il convient d'agrandir la baie arrière afin de permettre un éclairage conforme au RRU ; que les surfaces éclairantes de la chambre avant droite sous combles est de 0.94 m<sup>2</sup> au lieu de 1.27 m<sup>2</sup> ; qu'il convient de prévoir une fenêtre de toit plus grande ou supplémentaire afin d'offrir un éclairage suffisant ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, en ce que les sanitaires sont sommaires et de dimensions restreintes, notamment pour le duplex 5 chambres ; qu'ils ne sont pas idéalement positionnés par rapport aux chambres ; qu'il convient revoir les aménagements des chambres et sanitaires du logement du haut ;

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 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;
- L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité, d'éventuelles alternatives de mobilité douce sont proposées;

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 la zone de cours et jardins ne peut être utilisée pour la parage de voitures ; que l'annexe I mentionne 2 emplacements non-couverts ; que ceux-ci doivent être supprimés ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 15 mai 2025**

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 17 - local pour véhicules deux roues et poussettes*, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ; qu'il y a lieu de prévoir une alternative adéquate de mobilité douce ; qu'un local pour minimum 1 vélo par chambre doit être mis à disposition à proximité de l'entrée principale et être d'accès aisé ; que les surfaces disponibles doivent être suffisantes pour permettre la manipulation et le déplacement aisé des vélos ;

Considérant que la *prescription particulière 1.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que la baie commerciale du rez-de-chaussée est remplacée par une porte d'entrée des logements et une fenêtre pour la chambre du rez-de-chaussée ; que deux baies sont créées au niveau du premier étage ; que les menuiseries sont en aluminium de tons variés ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ; que toutefois les matériaux de parement ne sont pas précisés sur plans ; qu'il y a lieu de maintenir les briquettes existantes et d'uniformiser les matériaux et coloris sur l'ensemble de la façade ;

Considérant que la demande déroge 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 ; que le projet prévoit 2 teintes pour les menuiseries à rue ; qu'il y a lieu d'uniformiser les coloris de toutes les menuiseries à rue ;

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 21/01/2025 dans le rapport de prévention incendie – CP.1993.1871/3 – 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 15 mai 2025**

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

- Affecter les superficies du duplex du bas à de l'activité productive artisanale (accessoire au bâtiment arrière) et limiter les superficies artisanales à 250 m<sup>2</sup>
- Compléter les plans avec le changement d'affectation de l'ensemble du rez-de-chaussée (avant et arrière)
- Proposer des sanitaires plus spacieux et mieux localisés pour le duplex du haut
- Proposer des baies de fenêtres garantissant un éclairage des pièces habitables du 2<sup>ème</sup> étage conforme au Titre II du RRU
- Prévoir un local pour minimum 1 vélo par chambre au rez-de-chaussée de l'immeuble
- Corriger l'annexe I pour les affectations et le nombre d'emplacements pour voitures et vélos
- Uniformiser les coloris des menuiseries à rue et préciser les matériaux et coloris des matériaux de parement en façade avant

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

En application de l'article 191 du CoBAT, les documents modificatifs répondant aux conditions émises devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Echevine	M <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> DE CORT	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DELCOURT	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAAY	