

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} DE CORT
Urbanisme M^{me} MESSU

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité un immeuble de rapport (façade avant)
Adresse	Chaussée de Ninove, n°686
PRAS	Zone d'habitation

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 opposition.

**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 15 mai 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone générale ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Ninove au n° 686, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée 2^{ème} Division, Section A – n° 25S12 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité un immeuble de rapport (façade avant)** ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/04/2025 au 08/05/2025, et qu'aucune réclamation n'a été ;

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 ;
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°33267 (PU F26484) – Construire une maison (7m) – permis octroyé le 14/12/1948
- n°41271 (PU F35192) – Transformation – permis octroyé le 12/02/1963
- n°44016 (PU 36528) – Transformer le rez – permis octroyé le 05/08/1971

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour :

- la fermeture de la cour arrière
- la transformation de la façade avant au rez-de-chaussée par l'ajout d'une porte d'entrée pour les logements (entre 2014 et 2017)
- l'augmentation du nombre de logement (aménagement d'un 2^{ème} logement probablement à partir de 2016)
- la fermeture des terrasses arrière de plus ou moins 3m² aux étages
- la modification de la disposition des locaux aux étages
- la modification de l'annexe située à l'entresol (l'accès vers le sous-sol depuis la cage d'escalier)

Vu que la demande en situation de droit se compose d'une maison de commerce dont les fonctions sont réparties comme suit :

- -01 deux caves à charbon, un local de rangement, un garde-manger

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

- 00 commerce, cour
- +01 séjour, 2 chambres, terrasse, wc, accès vers le sous-sol depuis la cage d'escalier
- +02 cuisine, 2 chambres, terrasse, wc
- TP

Considérant qu'au vu des éléments administratifs en notre possession, notamment les données cadastrales et les archives, un seul logement peut être considéré comme régulier ;

Considérant que selon les renseignements urbanistiques (RU2023/17255), l'immeuble a fait l'objet de transformations non autorisées, incluant des modifications de façade ainsi qu'une augmentation du nombre de logements ;

Considérant par ailleurs que les plans relatifs à la maison de commerce ne sont plus conformes à la situation actuelle, tant en ce qui concerne le volume bâti à l'arrière du commerce, que le nombre de logements autorisés et l'aspect architectural de la façade avant, notamment au rez-de-chaussée ;

Considérant la mise en demeure (I-2023/4441-PU) datée du 15 mai 2023, constatant que des travaux ont été réalisés entre 2014 et 2017 sans l'introduction préalable d'une demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que l'infraction porte notamment sur la modification de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée, par l'ajout d'une seconde porte d'entrée, ainsi que sur l'augmentation du nombre d'unités de logement ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de mettre en conformité :

- la fermeture de la cour arrière
- la division de la maison en 2 unités de logements
- la modification d'aspect de la façade avant au rez-de-chaussée
- la fermeture des terrasses arrière aux étages
- la modification de l'annexe située à l'entresol

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

- -01 deux caves (logement), une cave (commerce), local compteur
- 00 hall d'entrée Commerce
- +01 un appartement d'une chambre, accès vers le sous-sol depuis la cage d'escalier
- +02 un appartement d'une chambre
- TP

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est considérablement augmentée – la parcelle étant construite sur son entièreté ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que la parcelle, d'une superficie de 84 m² et située à proximité d'un angle, est entièrement enclavée par les constructions mitoyennes, sans possibilité de créer un espace extérieur de qualité ; que la façade arrière ne bénéficie d'aucune échappée visuelle en raison de la hauteur des bâtiments adjacents ; que la cour initiale, de configuration irrégulière, constitue un espace résiduel difficilement exploitable en l'état ; que sa couverture, dans ces conditions, ne saurait porter atteinte aux constructions voisines et s'avère même justifiée au regard des contraintes spatiales ;

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

Considérant que l'extension en cour n'a nécessité aucune rehausse de mitoyens ; que l'aménagement de la cour en magasin a permis d'accroître les superficies du commerce situé au rez-de-chaussée ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible sur la carte de BE ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ;

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 que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 7 & 8, salle de douche & wc**, en ce que le wc des logements n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et qu'il donne directement sur le séjour ; que la salle de douche des logements n'est pas équipée d'eau froide et d'eau chaude ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 9, cuisine**, en ce que les cuisines ne comportent pas d'évier équipé d'eau, ni d'appareil de cuisson et d'électroménagers ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

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

- Fermeture des terrasses et pas d'espace extérieur pour les logements
- création de 2 entités inférieures à 60m² (soit environ 112m² au total) en lieu et place d'une maison unifamiliale
- le logement ne dispose pas d'un wc (invités) distinct des autres sanitaires

Considérant que le projet prévoit la création de deux unités de logement ; que les dérogations sollicitées ainsi que les manquements relevés révèlent des insuffisances notables en matière d'habitabilité ; que la division en deux logements pourrait être envisagée favorablement, à condition que chaque entité bénéficie d'un espace extérieur privatif ; qu'il convient dès lors de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et en supprimant les dérogations aux dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU).

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 :

- une maison ayant une superficie habitable inférieure à 200m² ne peut être divisée,
- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité,
- une mixité de type de logements est proposée,
- les petits logements inférieurs à 60m² ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable,
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue,

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

- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements,

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées sans respect du matériau et de la couleur d'origine ; que tous les châssis seront en PVC de ton blanc à l'exception de la porte d'entrée qui sera en PVC de ton gris foncé ;

Considérant que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales sont respectées ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ; qu'il y a lieu toutefois d'uniformiser en façade avant la couleur des menuiseries en proposant une porte d'entrée de ton blanc ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VI, article 36, enseigne parallèle à une façade*, en ce qu'en zone générale, l'enseigne doit être située à minimum 0,50m de la limite mitoyenne ; qu'il y a lieu de s'y conformer ;

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 doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2023.1006/4 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 28/02/2025 ;

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 :

- Prévoir un espace extérieur privatif pour chaque logement ;
- Prévoir un sas entre le wc et le séjour des logements ;
- Proposer une porte d'entrée de ton blanc afin d'unifier la couleur des menuiseries en façade avant ;
- L'enseigne doit respecter 0,50m minimum par rapport à la limite mitoyenne ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – 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

Président	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
Urbanisme	M ^{me} MESSU	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	