

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 juin 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Rénover et étendre un immeuble à appartements
Adresse	Rue Van Lint, n°61
PRAS	Zone mixte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 juin 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 réaction.

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT
CONVOQUEES :**

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 juin 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone mixte et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'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 identifié à l'inventaire du patrimoine architectural (39683) ;

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 restreinte ;

Vu que le bien se situe Rue Van Lint au n° 5, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 5^{ème} Division, Section B – n° n°260G11 ;

Vu que la demande vise à **rénover et étendre un immeuble à appartements** ;

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

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement
- application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/05/2025 au 29/05/2025, 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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme ;
 - dérogation à l'article 8 du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage
- 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
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°09150 (PU F9652) – construire une maison – permis octroyé le 18/11/1902

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 juin 2025

- n°36907 (PU F30427) – transformation – permis octroyé le 25/01/1955
- n°51232 (RPU 52992) – rénover et étendre un immeuble à appartements et transformer un atelier en appartement – permis refusé le 04/06/2024

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

- -01 caves, citerne
- +00 logement (séjour, salle à manger, véranda, cuisine, wc, cour)
- +01 indéfini
- +02 indéfini
- Combles indéfini

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

- pour le changement d'aspect de la façade à rue (châssis, aspect porte d'entrée)
- pour le changement d'utilisation de l'atelier en fond de parcelle

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/15094), l'immeuble de rapport comprend 3 logements dans le bâti à front de rue et un entrepôt dans l'arrière-bâtiment ; les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte 2 logements, avec une surface bâtie au sol de 136m² pour une parcelle de 155m² ;

Vu le refus de permis de la demande précédente (2024) visant à rénover et à étendre un immeuble à appartements et à transformer un atelier en appartement, la présente demande modifie celle de 2024 en ce qu'elle est moins dense, le nombre de logement est limité à 3, au lieu de 4 entités initialement prévues ; que l'affectation de l'atelier arrière est maintenue ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- augmenter/créer des extensions arrière pour le bâtiment à front de rue – au niveau du 1^{er}, 2^{ème} et des combles
- créer une lucarne sur chaque versant de toiture
- mettre en conformité les menuiseries en façade avant
- Faire des réaménagements intérieurs

Considérant que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 3 caves privatives, local compteurs, local poubelle, citerne (8 m³)
- +00 appartement 1 chambre :
séjour (cuisine intégrée), chambre, salle de douche + wc, cour + Atelier
- +01 appartement 2 chambre :
séjour (cuisine intégrée), 2 chambres, salle de douche + wc
- +02 duplex 4 chambres :
Séjour + cuisine, salle de douche, 1 chambre
- Combles duplex 4 chambres :
3 chambres, salle de bain, terrasse et toit plat végétalisé

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 juin 2025

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; que l'utilisation d'une plate-forme de toit, impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot et ne préserve pas l'intimité du voisinage ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen sur la carte de Bruxelles Environnement ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande fait état de la présence de citerne d'eau de pluie existante en situation de droit ; que l'architecte a confirmé en séance que les eaux de pluie récupérées seront réutilisées à des fins domestiques ; qu'il a également précisé que les toitures végétalisées seront de type semi-intensives ; qu'il y a lieu de l'indiquer sur plan ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'extension au niveau du +02 (d'une profondeur de 3,00m du côté mitoyen de gauche) dépasse de plus de 3,00m (4,50 m) le profil mitoyen le plus bas ; ~~que cette rehausse impacte de façon limitée les parcelles voisines ;~~

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce en ce que la terrasse au +03 (considérée comme un volume d'occupation potentielle) est en dehors du gabarit autorisable (0.50m x 2m) parce qu'elle n'observe pas un retrait latéral de 3,00m par rapport au mitoyen de gauche au n°63 ; que la hauteur de toiture de l'extension voisine (n°63) est dépassée de plus de 3,00 m (environ 5,50 m) ; que la terrasse doit observer un retrait latéral de 3,00 m par rapport à l'axe mitoyen de gauche ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (séjour/cuisine à 23,30m² du logement au +00) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, wc*, en ce que le wc du logement aménagé au rez-de-chaussée n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et qu'il donne directement sur la cuisine et le séjour ; qu'il y a lieu de prévoir un sas entre le wc et le séjour ;

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^{ème} de la superficie plancher (chambre 3 & 4 dans les combles) ; 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 :

- Peu d'optimisation spatiale des logements – wc intégré dans sdd ;
- Les superficies des pièces de vie (séjour + cuisine de 29 m²) ne sont pas adaptées au nombre de chambres et au nombre d'occupants – duplex de 4 chambres ;
- Les logement ne disposent pas d'un wc (invités) distinct des autres sanitaires ;
- Aménagement non amélioré des logements existants – espaces communs inexistants (local vélos, local poussettes, local entretien) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 juin 2025

Considérant que le projet maintient le nombre d'entités de logement à 3, mais que le nouvel aménagement n'améliore pas l'habitabilité des logements existants ; que les dérogations et manquements attestent d'une densification des parties habitées de l'immeuble même si le nombre de logement n'est plus modifié ; qu'il y a dès lors lieu de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense, assurant une meilleure habitabilité et un bon aménagement des lieux – notamment pour le logement situé au rez-de-chaussée ainsi que pour le duplex – et en supprimant les dérogations au Titre II du RRU ; qu'à cet effet, le duplex devrait être limité à un logement de trois chambres et les superficies des pièces de vie revues en conséquence ;

Considérant que le bâtiment étant identifié à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région, il convient d'être particulièrement attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; que le projet doit être établi sur mesure en fonction des spécificités patrimoniales du bien ; Considérant que la maison présente un plan traditionnel des maisons urbaines bruxelloises ; que toute nouvelle intervention (comme le cloisonnement) devra être respectueuse du « petit patrimoine » qui fait la qualité du bâti bruxellois, et contribue à son identité et à sa spécificité ;

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 ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, 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 ;

Considérant que la lucarne prévue en versant à rue ne s'intègre pas à la configuration des lieux en ce qu'elle n'observe pas un retrait par rapport au plan de la façade et que les baies ne sont pas alignées avec celles des étages inférieurs ; que cette typologie est invisibilisable en ce qu'elle ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant ;

Considérant que le matériau des menuiseries extérieures n'est pas unifié (bois et aluminium de ton blanc) ; que les éléments en pierre bleue ne sont pas identifiés ; que le matériau du soubassement et de la corniche ne sont pas renseignés ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

Considérant que, vu la qualité architecturale de cette façade néo-classique, il y a lieu de respecter et maintenir les caractéristiques esthétiques et architecturales d'origine ; qu'il convient de maintenir en état tous les éléments en pierre bleue ; de proposer des menuiseries extérieures en bois, profils moulurés peints en blanc ; de proposer au niveau des portes de

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 juin 2025

balcon un panneau opaque en partie inférieure ; d'entretenir la corniche bois ornementale ; de prévoir un cache au niveau de chaque trou de boulin ;

Considérant que la représentation de la façade doit être complétée avec toutes les caractéristiques des éléments la composant – éléments en pierre bleue, soubassement, consoles, corniche, encadrements, cache boulin, ... ; qu'ils doivent être correctement représentés (porte d'entrée) ;

Considérant par ailleurs que, d'après le reportage photographique, un arbuste pousse en façade à rue, sous la corniche, au niveau du mur mitoyen ; qu'il convient de procéder à sa suppression ;

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.2024.0008/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 22/03/2022 ;

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 05 juin 2025

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

- Revoir le projet en assurant une meilleure habitabilité et un bon aménagement des lieux – notamment pour le logement situé au rez-de-chaussée ainsi que pour le duplex – et en supprimant les dérogations au Titre II du RRU ;
- Prévoir en façade avant des châssis en bois, profils moulurés peints en blanc ;
- Supprimer la lucarne prévue sur le versant à rue ;
- Compléter et préciser sur plan toutes les caractéristiques des éléments de la façade éléments en pierre bleue – soubassement, consoles, corniche, encadrements, cache boulin ;
- Observer au +03 un retrait latéral de 3,00 m par rapport à l'axe mitoyen de gauche ;

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 I – article 6 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

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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