

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} DELCOURT

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

PV09	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	remplacer les menuiseries extérieures en façade à rue et modifier les aménagements intérieurs des 3 logements d'un immeuble mixte
Adresse	Rue Lieutenant Liedel 89
PRAS	Zone d'habitation, ZICHEE
PPAS	/

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 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 05 juin 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 se situe Rue Lieutenant Liedel au n° 89, maison mitoyenne R+03+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 490B2 et est répertorié en tant que maison de commerce avec entrée particulière comprenant 4 entités ;

Vu que la demande vise à remplacer les menuiseries extérieures en façade à rue et modifier les aménagements intérieurs des 3 logements d'un immeuble mixte ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 15/05/2025 au 29/05/2025, 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 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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°20439 (PU F16081) – construire 2 maisons – permis octroyé le 16/12/1927

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la couverture de cour (entre 1987 et 1996), la fermeture des terrasses arrières et le remplacement des menuiseries à rue ;

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

- -01 4 caves
- +00 *commerce – hors demande*
- +01 logement 01 : app. 2 chambres
- +02 logement 02 : app. 2 chambres
- +03 logement 03 : app. 2 chambres

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2021/13508), l'immeuble comprend 1 commerce au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 3 ; que la demande ne modifie pas le

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

nombre des logements ; que les plans ne sont cependant plus à jour en ce qui concerne l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu la mise en demeure (I 2023/4364-PU-TRMO) du 16/02/2023, ayant constaté la couverture de cour, la fermeture des terrasses et le changement des châssis en PVC sans permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Rouvrir les terrasses arrière aux étages
- Modifier les aménagements intérieurs des 3 unités de logements
- Mettre en conformité la modification des menuiseries à rue

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

- -01 4 caves
- +00 *commerce – hors demande*
- +01 logement 01 : app. 1 chambre avec bureau et terrasse
- +02 logement 02 : app. 1 chambre avec bureau et terrasse
- +03 logement 03 : app. 2 chambres avec terrasse

Considérant que la volumétrie, aux étages qui font l'objet de la demande, est inchangée et conforme à la situation de droit ; qu'à contrario, la cour du commerce au rez-de-chaussée (qui ne fait pas l'objet de la demande) a été réduite ; que ces modifications doivent faire l'objet d'une demande de régularisation séparée ;

Considérant de manière plus globale que lors de rénovations ultérieures, le demandeur est invité à prévoir des dispositifs visant à désimperméabiliser la parcelle tels qu'une toiture ou une cour végétalisée ;

Considérant que les surfaces nettes éclairantes des séjours de tous les appartements sont de 3.43 m² au lieu de 5.92 m² ; que cette configuration des séjours est toutefois héritée de la situation de droit ;

Considérant également que l'immeuble ne dispose pas de locaux communs ; que cette configuration est également héritée de la situation de droit ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; qu'en situation de fait, la qualité architecturale de la façade à rue a été irrémédiablement perdue lors de rénovations successives ; que le projet propose un retour à des menuiseries en bois de couleur blanche ; que le principe d'imposte est conservé ; que la composition d'ensemble est cohérente et en harmonie avec l'immeuble « jumeau » voisin ; que l'aspect projeté de la façade s'intègre au cadre bâti environnant ;

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 la corniche d'origine en bois a été recouverte par du PVC avant 2009 ; que le règlement

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

communal d'urbanisme interdit le PVC pour les corniches ; que toutefois cette modification a été réalisée avant l'entrée en vigueur du RCU ; que la commission encourage le demandeur à investiguer les possibilités de restaurer la corniche en bois d'origine ;

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 05 juin 2025

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

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 des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	