

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAËY

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par le titulaire d'un droit réel sur le bien
Objet de la demande	Mettre en conformité le changement d'affectation d'atelier en logement, aménager 6 unités de logement, créer des zones plantées en pleine terre, prévoir balcons et terrasses, démolir l'escalier non conforme, construire dans le bâti existant de l'arrière-bâtiment un nouvel escalier ainsi qu'un escalier de secours, prévoir des locaux vélos, végétaliser le toit plat de l'arrière-bâtiment, requalifier la façade à rue
Adresse	Rue Grisar, 15-17
PRAS	Zone mixte, d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 2025

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique a fait l'objet d'un courrier avec 3 demandes à être entendu.

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

Le propriétaire et l'architecte de M. Saïdi ont été entendus.

Que le propriétaire a informé qu'il a intenté une action en justice pour contester l'exercice d'un droit réel sur le bien.

Que l'architecte de M. Saïdi ignore l'existence de cette action intentée.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 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 ;

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 terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 3 ;

Vu que le bien, sis Rue Grisar aux n° 15 & 17, se compose d'un immeuble à front de rue R+02+TV, implanté sur la parcelle cadastrée 5^{ème} Division – Section B – n° 244 d 5 (n° 17 – 144 m²) ; sur le côté gauche et en partie centrale, d'un arrière-bâtiment R+01+TV et d'une cour, implantés sur la parcelle cadastrée 5^{ème} Division – Section B – n° 244 z 7 (n° 17 – +/- 124,75m²) ; sur le côté droit, d'un arrière-bâtiment R+03+TP, implanté sur la parcelle cadastrée 5^{ème} Division – Section B – n° 244 r 8 (n° 15 – 139m²) et partiellement sur la parcelle n° 244 z 7 (n° 17 – +/- 56,25 m²) ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité le changement d'affectation d'atelier en logement, à aménager 6 unités de logement, à créer des zones plantées en pleine terre, à prévoir balcons et terrasses, à démolir l'escalier non conforme, à construire dans le bâti existant de l'arrière-bâtiment un nouvel escalier ainsi qu'un escalier de secours, à prévoir des locaux vélos, à végétaliser le toit plat de l'arrière-bâtiment, à requalifier la façade à rue** ;

Vu qu'il s'agit d'un projet modifié introduit à l'initiative du demandeur ; que cette demande a été introduite le 18/03/2025 ; que le dossier a été déclaré complet le 24/04/2025 ;

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 – modifications visibles depuis les espaces publics ;

Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- 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 ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 2025

- dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;
- dérogation à l'article 39, chapitre VI du Titre I du RCU – tuyau de descente des eaux pluviales ;

Vu que la demande modificative a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/06/2025 au 27/06/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 3868 (PU 4371) – Construire un atelier – permis octroyé le 16/11/1887 (*n° 17*)
- n° 3911 (PU 4415) – Modifier la disposition des constructions – permis octroyé le 25/01/1888 (*n° 17*)
- n° 8849 (PU 9347) – Exhausser le bâtiment et modifier la façade – permis octroyé le 28/03/1902 (*n° 17*)
- n° 11446 (PU 11977) – Reconstruire un hangar incendié et l'agrandir – permis octroyé le 27/08/1907 (*n° 15*)
- n° 29663 (PU 22824) – Transformation – octroyé le 17/01/1938 (*accès à l'arrière du n° 15*) ;
- n° 33195 (PU 26410) – Transformation – permis octroyé le 04/11/1948, travaux non exécutés (*n° 17*)
- n° 33890 (PU 27171) – Construire un atelier – permis octroyé le 17/01/1950 (*n° 17*)
- n° 37873 (PU 31448) – Construire un atelier – permis octroyé le 11/09/1956 (*n° 17*)
- n° PU 51420 – Mettre en conformité le changement d'affectation de l'atelier arrière en logements, le réaménagement des logements aux étages, le changement d'affectation des combles en logement, la transformation du volume sur le versant arrière et le remplacement des menuiseries en façade et aménager une terrasse arrière et un parking en intérieur d'îlot – demande de permis refusée le 27/10/2020 par le Collège communal et le 25/05/2022 par Arrêté du Gouvernement

Vu que la demande en situation de droit se compose d'ateliers et d'un logement accessoire à l'activité (au +01 du bâtiment à front de rue au n° 17) ;

Vu la situation existante de fait ; celle-ci ne correspond plus à la situation de droit pour :

- Construction d'un « bâtiment de liaison » qui abrite une cage d'escalier desservant les ateliers arrière. Cette construction, portant sur 4 niveaux, a été réalisée d'après les vues aériennes entre 1999 et 2004 ;
- Agrandissement de la lucarne sur le versant arrière du bâtiment au n°17, entre 2004 et 2009, et aménagement d'une terrasse en toiture de l'arrière-bâtiment au n°15 ;
- Augmentation du nombre de logements aux étages du bâtiment au n°17 (1 à 3)
- Changement d'affectation en logements (3) des étages de l'arrière-bâtiment au n°15 ;
- Remplacement des menuiseries en façade avant (PVC au lieu de bois) ;

Vu la mise en demeure (I 2023/4538-PU-TR-AFF/MO), pour le maintien des infractions (changement de destination ateliers en logements, augmentation des volumes existants) à la suite du refus du permis d'urbanisme 51420 et l'arrêté du gouvernement du 25/05/2022 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 2025

Vu la demande initiale introduite le 30/05/2023 – mettre en conformité le changement d'affectation de l'atelier arrière en logements, l'aménagement de logements aux étages et la transformation du volume sur le versant arrière, changer l'affectation d'un atelier en bureau et aménager une terrasse en toiture au 3^{ème} étage :

- Mettre en conformité la lucarne sur le versant arrière du bâtiment avant ; cet aménagement est considéré comme une rehausse (la partie frontale est dans le plan de la façade arrière) ;
- Mettre en conformité le bâtiment de liaison entre les n°15 et 17 abritant un escalier ;
- Démolir l'atelier construit dans la cour centrale en maintenant la dalle de sol ;
- Aménager 6 unités de logements en maintenant 3 ateliers au rez-de-chaussée ;
- Ajouter une sortie de secours avec passerelle en intérieur d'îlot et une autre en façade à rue côté rue de Fiennes ;

Vu l'avis unanime défavorable de la Commission de concertation du 12/09/2024 sur la demande initiale ; que celui-ci est motivé comme suit : la qualité de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée de manière significative (maintien de l'imperméabilité inacceptable, capacité de stockage des eaux de pluie insuffisante, installations inadéquates en zones de cour) ; toute construction créée en intérieur d'îlot est inenvisageable ; le maintien de la lucarne ne se justifie pas ; la mise en conformité de la cage d'escalier créée en zone de cour, en dérogation au Titre I, n'est pas acceptable – elle doit impérativement être intégrée dans le bâti existant tout comme les dispositifs extérieurs d'évacuation d'urgence ; les logements étant tous projetés, ils ne peuvent déroger au Titre II du RRU (offre adéquate en locaux communs, superficies utiles et éclairement naturel des pièces habitables) et ne peuvent être contraire au bon aménagement des lieux ;

Considérant que par rapport au projet initial, le projet amendé apporte des modifications qui visent à répondre aux différents manquements listés dans l'avis défavorable de la Commission de concertation ;

Considérant qu'en situation projetée amendée, l'aménagement suivant est projeté :

Bâtiment à front de rue au n°17 – R+02+TV :

- -01 Caves privatives (7), local compteurs, local poubelles, local entretien, escalier extérieur accédant au +00 en zone de cour ;
- +00 Accès carrossable vers la cour, entrée à rue et hall commun ; Atelier avec kitchenette et sanitaire ;
- +01 App.A.1 – 3 Chambres
Création d'un balcon de 2,70m² ;
- +02 App.A.2 – 3 Chambres
Aménagement idem qu'App.A.1, création d'un balcon de 2,70m² ;
- Combles App.A.3 – 3 Chambres
aménagement des combles éclairés par des fenêtres de toit (4 sur le versant avant, 5 sur le versant arrière) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 2025

Arrière-bâtiment au n°17 (côté gauche) – R+01+TV – accessible par la cour :

- -01 Accès à une cave par escalier privatif ;
- +00 Hall, espace atelier (28,40m²), sanitaire, escalier ouvert ;
- +01 Espace atelier (28,90m²), escalier ouvert ;
- Toit Combles non aménagés (grenier) ;

Cour à l'air libre – accessible par le passage carrossable du n° 17 :

- +00 Zone dallée (35,10m²), bacs à plantes, zone en pleine terre (39,80m²), 2 citernes de chacune 6,3 m³, zones de gravier ;
Accès atelier du n° 15, accès local vélos (9 emplacements) ;

Arrière-bâtiment au n°15 & 17 (côté droit) – R+03+TP – accessible par la cour et l'entrée à rue du n° 15

- +00 Entrée à rue et hall commun, local poubelles, emplacements poussettes, local vélos (8 emplacements), sortie et escalier de secours (le long du mitoyen commun avec les n° 128-130 de la Rue Brogniez) ;
Nouvelle cage d'escaliers accessible par la cour et le n° 15, local entretien (sous escalier) ;
Espace atelier (106,30 m²) ;
- 01 App.B.1 – 2 Chambres
Palier d'étage partiellement en surplomb sur une zone de cour (n° 13) ;
Terrasse rentrante (6 m²) orientée SO (côté cour), chambres côté place (NE) ;
- 02 App.B.2 – 2 Chambres
Palier d'étage partiellement en surplomb sur une zone de cour (n° 13) ;
Terrasse rentrante (6,60 m²) orientée NO (côté place), chambres côté cour (SO)
- 03 App.B.3 – 2 Chambres
Palier d'étage partiellement en surplomb sur une zone de cour (n° 13) ;
Aménagement idem qu'App.B.2, terrasse rentrante (6,60 m²), verrière au niveau du séjour ;
- Toit Toiture plate végétalisée, verrière ;

Considérant que la **prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti et la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot sont impactées ;

Qu'en lieu et place des toitures existantes en zone de cour intérieure, 71,20m² sont réaménagés ; que par rapport au projet initial, la dalle de sol est partiellement démolie et une

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 2025

zone en pleine terre de 39,80m² est créée, l'échelle de secours est supprimée et remplacée par un escalier intérieur intégré dans le bâti existant, la zone extérieure de stationnement est aussi remplacée par un local vélos intérieur ; une zone dallée de 35,10 m² est maintenue pour garantir un accès fonctionnel aux ateliers (passage de véhicules motorisés sans stationnement possible) ;

Que la parcelle est inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 3 ; que des travaux en contact avec le sol (végétalisation) sont projetés ; qu'il convient de joindre la Reconnaissance de l'État du Sol (RES) et, le cas échéant, respecter les restrictions d'usage pour l'aménagement de la zone de cour et jardin ;

Que la cage d'escalier existante, construite en zone de cour commune aux n° 13 et 15, est démolie ; qu'une nouvelle cage d'escalier est érigée dans le bâti existant et sera accessible via l'entrée au n° 15 ; qu'à chaque palier d'étage, une dalle de forme triangulaire (de 0,97m²) est en débord sur la zone de cour ; qu'en égard la profondeur de cette cour déjà enclavée (3,35m) et la proximité des fronts de bâtisse, aucune augmentation volumétrique n'est acceptable ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle était entièrement imperméabilisée ; que le projet modificatif propose 2 citernes d'eau de pluie d'une capacité de 6,30 m³, implantées dans la zone en pleine terre ; qu'aucune réutilisation des eaux pluviales n'est proposée ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 39, chapitre VI du Titre I – tuyau de descente des eaux pluviales* ; que les nouveaux tuyaux apparents doivent s'intégrer aux caractéristiques architecturales sans endommager d'éléments de façade ; qu'entre 2014 et 2019, le parcours de la descente d'eau du n° 17, implantée à la limite avec le n° 15, a été modifié ; que le présent projet envisage de rétablir la configuration qui consiste à interrompre la descente extérieure et à la faire rejoindre sous la dalle du +01 une trémie intérieure ; que cette eau pluviale n'est pas récupérée et rejoint une chambre de visite raccordée à l'égout ;

Qu'il convient de proposer une alternative adéquate, en supprimant la descente apparente en façade à rue, qui permette d'évacuer les eaux pluviales vers la façade arrière de manière à pouvoir les récolter et les réutiliser ;

Considérant qu'une surface de 164m² de toit plat du bâtiment arrière au n° 15 est végétalisée de manière extensive ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce qu'une partie du bâti infractionnel est maintenu en zone de cour ;

Que la démolition de la cage d'escalier, qui a été construite entre 1996 et 2004 sans autorisation préalable, n'englobe pas tout le volume infractionnel ; qu'à partir du +01 et sur toute sa hauteur, un débord qui impacte 2,35m de largeur de façade (et 0,97m² à chaque étage) est maintenu ; que ce volume est au-delà de la profondeur de bâti autorisée ; qu'il convient de supprimer tout volume dans cette zone enclavée de cour qui ne présente qu'une distance de 3,35m entre le bâti de deux parcelles concernées ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 2025

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce le projet modificatif propose des balcons en façade arrière, aux +01 et +02 du bâtiment à front de rue, qui n'observent pas un retrait latéral de 3,00m ;

Que les deux balcons sont situés à 2,31m de l'axe mitoyen commun avec le n° 19, à 5,40m (2,30m + 3,10m) des baies du volume latéral du n° 19 ; que cette configuration aboutit à une augmentation de la profondeur de 1,30m ; qu'elle ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; qu'elle permet de proposer un espace extérieur privatif à deux logements ;

Que par ailleurs, le projet modificatif dédensifie et élimine des dérogations au RRU et au RCU – notamment, la lucarne non autorisée, la cage d'escalier en zone de cour commune, les passerelles et échelles de secours en zone de cour centrale ;

Considérant que le projet modificatif tente d'apporter des réponses aux manquements liés à l'habitabilité des logements :

- Aménagement de locaux communs (caves (6), locaux poubelles (2), locaux entretien (2) locaux vélos (2 comptabilisant 17 emplacements au total) ;
- Agrandissement des baies en façade arrière pour augmenter l'apport en lumière naturelle ;
- Respect des superficies planchers ; habitabilité satisfaisante des unités de logement qui sont spacieuses ;
- Ajout d'espaces extérieurs privatifs pour 5 des 6 logements – balcons (2 au n° 17) et de terrasses rentrantes (3 au n° 15) ;
- Intégration des circulations de secours dans le bâti existant ;

Considérant que le projet ne répond toujours pas à l'*article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux*, pour les points suivants :

- Dans le bâtiment arrière du n° 15, l'accès aux logements via le palier d'étage n'est pas pertinent ; l'offre en sanitaire n'est pas adaptée au nombre de chambres si le bureau en devient une (2 > 3) ; pas de superposition des fonctions (chambres et pièces de vie) qui sont permutées entre le +01 et le +02 ; quid d'une approche acoustique ?
- Quid de la pertinence d'une terrasse rentrante de 3,63m de largeur alors que la baie avec allège en façade est limitée à une largeur de 1,92m ? Configuration qui impacte la lumière naturelle de la pièce de vie en réduisant qualitativement et quantitativement cet apport à une lumière indirecte ;
- Quid de l'adaptation de l'aménagement du logement dans les combles du bâtiment à rue – même aménagement que les étages inférieurs alors que les hauteurs libres sont moindres, qu'aucun espace extérieur privatif n'est proposé ;
- Quid des ventilations mécaniques des locaux poubelles ? Quid ventilation du local compteurs en façade à rue (ventilations haute et basse) ?
- Quid d'une réutilisation des eaux de pluie à des fins domestiques ?

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 2025

- Quid des équipements sanitaires de l'atelier du n° 15 ?

Considérant que le projet propose 6 unités de logement réparties entre le bâtiment à front de rue du n° 17 et l'arrière-bâtiment du n° 15 qui dispose d'une façade sur la place publique longeant la Rue de Fiennes (démolition des bâtiments de la Rue de Fiennes entre 1977 et 1987 pour la jonction de métro Gare du Midi – Clemenceau) ;

Qu'il convient de repositionner la nouvelle cage d'escalier intérieure du n° 15 de manière à supprimer les dérogations au Titre I et d'adapter l'aménagement des logements en conséquence, de prévoir l'espace extérieur des logements du n° 15 en façade arrière (donnant sur la cour intérieure), de proposer un espace extérieur pour le logement sous versants du n° 17 ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; que l'alternative de mobilité douce qui est proposée dans le projet modificatif est adéquate ; que les locaux vélos, situés au rez-de-chaussée, sont aisément accessibles ; que 17 emplacements sont créés ;

Considérant qu'il y a lieu d'apporter des rectifications au plan et/ou à la demande de permis : l'accès du n° 17 n'est pas une entrée garage mais une entrée carrossable, le nombre de stationnement vélos est de 17 ;

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 la demande déroge 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 qu'hormis les grilles placées à certaines baies (qui n'ont pas été représentées sur les plans), le projet met en conformité la façade en situation existante – châssis bois peints en bleu qui ne respectent pas le cintrage du linteau de baie, aspect des portes d'entrée des n° 15 et 17 ;

Que toutefois le projet n'aborde pas les dégradations du revêtement enduit, existantes depuis de nombreuses années (au moins 2009), et ne propose pas de rénovation ; la réparation du seuil de fenêtre de la baie du rez-de-chaussée n'est pas prévue ; les matériaux des différents éléments ne sont pas renseignés (soubassement, corniche, ...) ; le maintien de l'habillage de la corniche par un caisson en PVC blanc n'est pas acceptable ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 2025

Qu'il convient de requalifier la façade dans son ensemble et de respecter les caractéristiques esthétiques et architecturales d'origine – inscrire la forme de châssis bois dans l'encadrement cintré des baies, identifier tous les éléments en pierre bleue et les nettoyer de manière à retrouver l'aspect naturel de la pierre, rénover l'enduit et combler tous percements, réfectionner le seuil cassé, maintenir la grille du soupirail, prévoir une main-courante en bois au niveau du garde-corps en fer forgé/fonte à remplacer (avec les mêmes types d'ornementation), proposer des portes-fenêtres de balcon avec un panneau inférieur opaque, rénover la corniche bois d'origine en supprimant l'habillage en PVC, remplacer la porte à rue du n° 15 en proposant une porte d'entrée en bois adéquate pour des logements, intégrer les boîtes aux lettres aux menuiseries ;

Qu'en situation existante de fait, le maintien des grilles placées aux baies des étages (logements) n'a pas lieu d'être ; que le principe de grille au niveau des baies du rez-de-chaussée (activité productive) est envisageable ; que ce dispositif doit faire partie de la demande et figurer au plan ;

Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

Que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est de 1.048,30 m² ; que la valeur des charges d'urbanisme pour du logement est fixée à 50 € par m² par l'arrêté susmentionné ; que la valeur de celles-ci s'élève à 52.415,00 € ; que ce montant devra être confirmé et éventuellement adapté en fonction du projet modificatif qui sera introduit ; que le demandeur devra s'acquitter des charges d'urbanisme avant le début des travaux et dans les délais de validité du permis générateur de la charge ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des 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.2020.0167/4 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 27/05/2025 ;

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 10 juillet 2025

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

- Supprimer tout dépassement volumétrique au niveau de la cour commune avec le n° 13 en englobant entièrement la cage d'escalier dans le bâti existant ;
- Réagencer le pallier et le hall des logements du n° 15 ;
- Au niveau du n°15, ne proposer des espaces extérieurs privatifs (terrasses rentrantes) que du côté de la cour intérieure ; ne prévoir une chambre supplémentaire à la place du bureau pour autant que l'offre sanitaire soit augmentée (une sdd en plus) ;
- Prévoir un espace extérieur pour le logement sous combles du n° 17 ;
- Renseigner les ventilations mécaniques des locaux poubelles, les ventilations du local compteurs et l'intégrer au besoin aux éléments de façade ;
- Proposer des équipements sanitaires pour l'atelier du n° 15 ;
- En façade à rue, inscrire la forme de châssis bois dans l'encadrement cintré des baies, identifier tous les éléments en pierre bleue et les nettoyer de manière à retrouver l'aspect naturel de la pierre, rénover l'enduit et combler le percement, réfectionner le seuil cassé au rez-de-chaussée, maintenir la grille du soupirail, prévoir une main-courante en bois au niveau du garde-corps de balcon à remplacer (avec les mêmes types d'ornementation), proposer des portes-fenêtres de balcon présentant un panneau plein en partie inférieure ; rénover la corniche bois d'origine en supprimant l'habillage en PVC, remplacer la porte à rue du n° 15 en proposant une porte d'entrée en bois adéquate pour des logements, intégrer les boîtes aux lettres aux menuiseries ;
- Supprimer la descente d'eaux pluviales en façade à rue et évacuer les eaux vers la façade arrière de manière à pouvoir les récolter ;
- Prévoir une réutilisation des eaux de pluie à des fins domestiques ;
- Fournir la RES (Reconnaissance de l'État du Sol) et, le cas échéant, respecter les restrictions d'usage pour l'aménagement de la zone de cour et jardin ;

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 – articles 4 et 6 (que pour les balcons en façade arrière) sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 2025

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

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

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	