

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 septembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
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

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par DIEGEM IV – SPRL
Objet de la demande	Aménager un logement dans les combles et mettre en conformité la construction d'une annexe arrière
Adresse	Place de la Vaillance, n°3
PRAS	Zone d'habitation et zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 septembre 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 04 septembre 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 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 implanté dans le périmètre délimitant la zone de protection de la Maison communale d'Anderlecht, monument classé par l'AG2 du 13/04/1995 ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire du patrimoine architectural (37244) ;

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

Vu que le bien se situe Place de la Vaillance au n° 3, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 1^{ère} Division, Section A – n° 821Z ;

Vu que la demande vise à **Aménager un logement dans les combles et mettre en conformité la construction d'une annexe arrière** ;

Vu l'avis émis par le SIAMU – CP.2005.0234/11 en date du 29/04/2025 ; que l'examen des plans a conduit à un avis défavorable, le motif principal étant que « aucun point d'un lieu accessible au public ne peut se trouver à plus de 30 mètres d'une sortie, d'une issue de secours ou d'un escalier y conduisant » ; qu'à l'entresol, à l'arrière du bâtiment, cette distance maximale d'évacuation est dépassée ;

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

- 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
- application de l'article 237 du CoBAT – zone de protection

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/08/2025 au 31/08/2025, 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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 septembre 2025

- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme ;
 - dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage
 - dérogation au RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants
- 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°16737 (PU F14593) – Construire une maison – permis octroyé le 29/12/1922
- n°18175 (PU 3381) – Construire un atelier – permis octroyé le 12/05/1925
- n°22756 (PU 14249) – Construire une salle de billards – permis octroyé le 21/03/1930
- n°45596bis (RPU 38589) – Placer une enseigne – permis refusé le 28/04/1982
- n°45737 (PU 38798) – Placer une enseigne – permis octroyé le 23/08/1983
- n°45911 (PU 38967) – Modifier la façade – permis octroyé le 16/10/1984

Vu qu'en situation de droit la demande est composée d'un bâtiment à front de rue destiné à une maison de commerce et d'un arrière-bâtiment affecté à l'atelier et une salle de billard ; que la répartition des fonctions se présente comme suit :

- Bâtiment à front de rue :
 - -01 Cave (commerce), 5 caves, wc et cour basse ;
 - +00 Commerce HoReCa « café » ;
 - +01/2 Locaux liés au commerce ;
 - +01 Logement : salle à manger, cuisine, 2 chambres, antichambre, salle de bain, wc ;
 - +02 Logement : salle à manger, cuisine, 2 chambres, antichambre, salle de bain, wc ;
 - Combles grenier : deux mansardes, trois chambres, antichambre, wc ;
- Arrière-bâtiment :
 - +00 Atelier en fond de parcelle, jardin (entre l'atelier et bâtiment avant)
 - +1/2 Atelier en fond de parcelle
 - +01 Salle de billard

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

- La fermeture de la cour au sous-sol ;
- La construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée (+57m²) et à l'entresol (+-24m²) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 septembre 2025

- Changement d'affectation de l'atelier arrière (rez-de-chaussée et entresol) en commerce ;
- Placement d'un conduit d'extraction de fumée en intérieur d'îlot (depuis le bâtiment arrière jusqu'en façade arrière du bâtiment à front de rue ;
- Le changement d'aspect de la façade à rue – remplacement garde-corps du 2^{ème} étage, placement de marquise au niveau des baies de l'entresol de la façade avant et d'un auvent rétractable au niveau des baies du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'à ce jour, aucun procès-verbal d'infraction ni aucune mise en demeure n'a été établi à l'égard de ce bien ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs disponibles (RU 2022/15651 et archives), deux unités de logement peuvent être considérées comme régulier ;

les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne les volumes construits (sanitaires du café et une partie de la salle polyvalente), l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'une maison de commerce qui comporte 2 logements (péréquation de 1985) ;

Considérant que l'objet de la demande porte exclusivement sur l'aménagement des combles en logement ainsi que sur la mise en conformité de l'annexe arrière ; que, toutefois, en situation existante de fait, l'affectation de l'atelier situé en fond de parcelle a été modifiée en commerce (Horeca de type café) ; que cette modification n'est pas reprise dans l'annexe I ; que, de plus, au cadre VII de ladite annexe I, les superficies de plancher relatives au commerce ne sont pas correctement indiquées ; qu'il y a lieu, dès lors, d'intégrer le changement d'affectation de l'atelier dans la présente demande et d'adapter en conséquence l'ensemble des documents administratifs (annexe I, note explicative, etc.) ;

Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :

- Bâtiment à front de rue :
 - -01 Cave (commerce), wc (commerce), trois caves, deux locaux poubelles, local vélos, local compteurs, local technique ;
 - +00 Commerce HoReCa « café » (salle) ;
 - +01/2 Locaux liés au commerce (salle) ;
 - +01 Logement : salle à manger, cuisine, 2 chambres, antichambre, salle de bain, wc ;
 - +02 Logement : salle à manger, cuisine, 2 chambres, antichambre, salle de bain, wc ;
 - Combles Duplex composé au premier niveau d'un hall, living (cuisine intégrée), chambre, buanderie, salle de douche, wc et au second niveau de deux chambres, et d'une salle de bain ;
- Arrière-bâtiment :
 - +00 Locaux liés au commerce (deux sanitaires, wc, local technique, cuisine) ;
 - +1/2 Locaux liés au commerce (salle polyvalente de +/-70m²) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 septembre 2025

- +01 Locaux liés au commerce (salle polyvalente de +/- 96 m²) ;

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 l'affectation de l'atelier situé en fond de parcelle est changée en commerce (salle polyvalente du café), avec l'installation d'un conduit d'extraction de fumée en intérieur d'îlot (depuis le bâtiment arrière jusqu'à la façade arrière du bâtiment à front de rue) ; que ce changement de destination est susceptible de générer des nuisances en intérieur d'îlot et de porter préjudice au voisinage ;

Considérant qu'une extension, implantée en zone de jardin et répartie sur deux niveaux, a été intégrée au commerce, tout comme l'atelier en fond de parcelle ; que, de plus, le rez-de-chaussée et l'entresol du bâtiment à front de rue ainsi que les trois niveaux du bâtiment arrière sont eux aussi affectés au commerce (Horeca – café) ;

Considérant que, de ce fait, la superficie totale affectée au commerce a quasiment doublé, passant d'environ 271 m² en situation de droit à environ 510 m² en situation projetée ; que des salles polyvalentes ont été aménagées, respectivement à l'entresol (± 70 m²) et au premier étage (± 96 m²) ;

Considérant par ailleurs, que les extensions arrières n'ont nécessitées aucune rehausse de mitoyens ; que la cour basse (située au -01) de forme rectangulaire est un espace résiduel, inexploitable tel quel ; que la couverture de celle-ci ne peut être préjudiciable aux constructions voisines ;

Considérant que la parcelle est entièrement imperméabilisée ; 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 l'extension arrière dépasse la profondeur constructible autorisée, la parcelle étant déjà bâtie sur toute sa profondeur ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que la rehausse arrière en toiture de type lucarne dépasse les versants de toiture des 2 profils voisins ; que le profil voisin de gauche le plus haut est dépassé de +/- 1,80m et que la lucarne dépasse son propre profil de versant de +/-2,35m ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le profil de toiture de la construction est déjà plus élevé que celui des maisons mitoyennes immédiates ; qu'en rehaussant le versant arrière de toiture sous forme de lucarne, cette différence de hauteur par rapport aux profils voisins s'en trouve accentuée ; que cette extension, vu la configuration des lieux, est inenvisageable ;

Considérant, en outre, que la lucarne projetée ne respecte pas le retrait tant par rapport au plan de la façade que par rapport à la corniche ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 septembre 2025

flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée est supprimée ;

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 du duplex au +03) ;

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

- aménagement sommaire et non amélioré des logements existants ;
- exigences du SIAMU à respecter concernant la distance d'évacuation maximale ;
- circulation de passage dans la chambre, traversées de part en part – accès à la cuisine depuis la salle à manger via la chambre ensuite le dégagement ;
- aucun espace extérieur privatif pour les logements ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 2 à 3 ; que les dérogations et manquements attestent d'une occupation trop importante de la parcelle ; que la modification du nombre de logements mène à une densification des parties habitées de l'immeuble ; que le nouvel aménagement n'améliore pas l'habitabilité des logements existants ;

Considérant qu'il convient de revoir le projet dans sa globalité afin de répondre aux exigences du SIAMU et de proposer un aménagement plus qualitatif et moins dense ;

Considérant qu'il y a *dérogation au RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants* ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant qu'il y a *dérogation au RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants* ; que le local vélos projeté n'est pas aisé d'accès depuis la voie publiques ;

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
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements
- le projet répond aux exigences du SIAMU

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transport en communs ; qu'une

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 septembre 2025

alternative adéquate de mobilité douce est proposée ; que l'accès au local vélos est direct et aisé ;

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.

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

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 l'ensemble des menuiseries de la façade avant seront remplacées dans le respect des matériaux et des divisions d'origine ; que les châssis seront réalisés en bois peint de ton blanc ; que le garde-corps du 2^e étage, actuellement en ferronnerie, sera rétabli dans son état d'origine ; que l'aspect de la porte d'entrée du logement sera modifié ;

Considérant, par ailleurs, que les marquises « végétalisées » ont été installées au niveau des baies de l'entresol et qu'un auvent rétractable a été placé sous le balcon de l'entresol, altérant la composition d'ensemble de la façade ; qu'il convient, dès lors, de retirer les marquises « végétalisées » ;

Considérant 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, s'harmonisent 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 les marquises n'y contribuent pas ;

Vu l'avis rendu par la Commission Royale des Monuments et Sites du 04/04/2025 : « La CRMS ne souscrit pas à l'ajout de marquises au niveau des baies du 1^{er} étage de la façade avant et demande de retirer les marquises 'végétalisées' existantes. En ce qui concerne l'auvent du rez-de-chaussée, il y a lieu d'appliquer de manière stricte les prescriptions urbanistiques en vigueur. Les interventions en façade arrière n'ont pas d'impact sur les vues vers et depuis les biens classés et relèvent d'un examen urbanistique » ;

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, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 septembre 2025

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
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	