

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 septembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
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

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Transformer et rénover un appartement
Adresse	Square de l'Aviation, n° 9 - 11
PRAS	Zone mixte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 septembre 2025

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

/

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

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 septembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone mixte, 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 identifié à l'inventaire du patrimoine architectural (34864) ;

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 Square de l'Aviation aux n° 9-11, maison mitoyenne R+05+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 5^{ème} Division, Section B – n° 204 N17 ;

Vu que la présente demande a pour objet **la transformation et la rénovation d'un appartement situé entre le rez-de-chaussée et les parties arrière du rez-de-jardin et du rez-bel-étage, au sein d'un immeuble de rapport ;**

Vu que la demande n'a pas été soumise aux mesures particulières de publicité ; qu'elle 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 les archives communales à cette adresse :

- n° 13121 (PU F13675) – Construire une maison – permis octroyé le 22/09/1911
- n° 37785 (PU F31355) – transformation de l'immeuble au 5^e étage et à la porte de rue – permis octroyé le 17/07/1956

Vu qu'en situation de droit la demande est composée d'un bâtiment à front de rue affecté au logement et sur un bâtiment arrière destiné à usage de conciergerie, les deux bâtiments étant séparés par une cour ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Considérant qu'au regard des éléments administratifs disponibles, seuls 7 logements peuvent être considérés comme réguliers (RU 2022/15348) ; que les archives communales ne permettent pas d'établir avec précision la répartition spatiale et le nombre de logements de droit ; que les plans transmis ne sont pas à jour en ce qui concerne l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Considérant que l'objet de la demande ne concerne que le logement situé entre le rez-de-chaussée et les parties arrière du rez-de-jardin et du rez-bel-étage ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 septembre 2025

Considérant que la demande en situation projetée entrevoit d'étendre l'appartement situé entre le rez-de-chaussée et le bel étage sur la partie arrière du rez-de-jardin (cave privative) via un escalier en colimaçon ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 chaufferie, locaux compteurs, citerne, pas de cave privative pour le logement soumis à la présente demande
- -1/2 hall d'entrée commun, dégagement, bureau, wc, cour basse, cour commune
- +00 hall d'entrée, salon, cuisine, 2 chambres, débarras, SDD, salle de lecture, balcon
- +1/2 chambre, SDD

Considérant que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation moyen sur la carte de Bruxelles Environnement ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne mentionne pas l'existence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'il conviendrait, dans le cadre de la copropriété, d'envisager la remise en fonction de cette citerne afin de permettre la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que le logement comporte 3 chambres et ne dispose pas d'un espace de rangement privatif (cave) ; que toutefois, il dispose d'un débarras d'environ 2 m² ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de certaines pièces ; que la chambre 3 située au bel-étage a une hauteur sous plafond de 2,32m au lieu de 2,50m ; que cette pièce ne peut être considérée comme une pièce habitable, par conséquent ne peut être aménagée en chambre ; qu'il y a lieu dès lors de la supprimer ;

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 au bel-étage) ;

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

- Suppression cave privative ;
- débarras exigüe pour un appart de 3 chambres ;

Considérant que la demande porte sur l'aménagement de la cave privative située au rez-de-jardin en un espace de bureau, accessible depuis la chambre 01 au moyen d'un escalier en colimaçon ;

Considérant qu'un second accès a également été prévu depuis l'entrée située Square de l'Aviation n°11 ; Étant donné que le bureau constitue un espace accessoire du logement principal et ne forme pas une entité indépendante, cet accès secondaire n'est pas nécessaire ; Il y a donc lieu de supprimer cette entrée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 septembre 2025

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 les menuiseries du sous-sol et du bel étage ont été modifiées sans respect des divisions ni de la teinte d'origine ; que les châssis du bel étage sont en guillotine, tandis que les guillotines initialement prévues sur les oriels du 1er et du 2ème étage ont été supprimées ; que ces transformations pourraient toutefois remonter à la construction du bâtiment ;

Considérant que l'aspect des portes d'entrée a été modifié ; que les ferronneries initialement présentes sur les fenêtres du sous-sol ont été supprimées, altérant ainsi la composition d'ensemble de la façade ; qu'il y a lieu, dès lors, de mettre en conformité l'intégralité de la façade avant par la copropriété, en prévoyant notamment un poignet historique sur la porte d'entrée principale (au n°9), des châssis en bois de ton blanc respectant les divisions d'origine, ainsi que la réintégration des ferronneries d'origine au niveau du sous-sol ; et qu'il convient en outre d'assurer un entretien régulier de l'ancienne écurie ;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir les châssis en guillotine au bel étage, de les représenter correctement sur l'élévation de façade et de transmettre un reportage photographique du hall d'entrée, de la cage d'escalier et du bel étage ;

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 – T.2025.0270/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 22/05/2025 ;

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 18 septembre 2025

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

- **Maintenir les châssis en guillotine au bel étage, les représenter correctement sur l'élévation de façade avant ;**
- **Transmettre un reportage photographique du hall d'entrée, de la cage d'escalier et du bel étage ;**
- **Supprimer la chambre 3 situé au +01 ;**
- **Supprimer l'accès au bureau depuis l'entrée square de l'Aviation n°11 ;**

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 II – article 3 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. BREYNE	
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	