

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 septembre 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 du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV09	Demande de permis d'urbanisme introduite par Angel Factory sprl, agissant en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité les modifications de la façade avant et les annexes arrière d'une maison de commerce avec logement accessoire
Adresse	Rue Limnander 31
PRAS	Zone d'habitation, ZICHEE
PPAS	/

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 :

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 :**

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 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, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone restreinte ;

Vu que le bien se situe Rue Limnander au n°31, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section B – n°204R5 et est répertorié en tant que maison à vocation commerciale avec entrée particulière comprenant 2 entités ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité les modifications de la façade avant et les annexes arrière d'une maison de commerce avec logement accessoire ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 28/08/2025 au 11/09/2025, 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 générale 0.6 du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 2.3 du PRAS – commerce en zone d'habitation hors des liserés de noyaux commerciaux ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation à un Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :
 - dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage ;
 - dérogation au RCU, Titre I, article 9 – matériaux et parements de façade ;
 - dérogation au RCU, Titre I, article 11 – volets ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°7201 (PU F7694) – construire une annexe – permis octroyé le 06/11/1897
- n°35748 (PU F29200) – transformation – permis octroyé le 25/11/1952

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

- n°47340BIS (PU 37702) – transformer le garage du rez-de-chaussée en magasin – permis octroyé le 28/12/1976

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction de volumes supplémentaires aux étages arrière, la modification de la façade à rue et la suppression de l'accès séparé ;

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

- -01 caves
- +00 magasin de vêtements, réserve
- +01 *plans lacunaires*
- +02 *plans lacunaires*
- combles grenier

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2023/17160), l'immeuble comprend un commerce au rez-de-chaussée ; que la destination des étages n'est pas précisée ; que le bien ne comporte aucune unité de logement indépendante ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement indépendant qui peut être considéré comme régulier est de 0 ; que seul un logement accessoire au commerce peut être reconnu ; que la demande ne modifie pas cette configuration ; que toutefois les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité les extensions volumétriques en façade arrière
- Mettre en conformité les aménagements intérieurs du commerce au rez et 1^{er} et du logement accessoire (app.2 chambres) aux étages supérieurs
- Mettre en conformité les modifications en façade à rue (vitrine commerciale, accès séparé etc.)

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

- -01 caves, chaufferie
- +00 **commerce** : espace de vente, WC, bureau, accès hall privatif
- +01 **commerce** : espaces de stockage
- +02 **logement** : séjour, sàm, cuisine, SDB avec WC
- combles **logement** : 2 chambres

Considérant que la *prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot* est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée par rapport à la situation de droit ; que les qualités en intérieur d'îlot sont impactées ; que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation faible et est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait état d'aucune mesure de gestion des eaux pluviales ; qu'en vue de compenser l'imperméabilisation de la parcelle et de lutter contre les îlots de chaleur urbains, il convient de proposer une végétalisation des toitures plates existantes ou, à défaut, un revêtement de toiture de teinte claire (à albedo élevé) ;

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

Considérant que la *prescription particulière 2.3 du PRAS – commerce hors liseré de noyaux commerciaux* est d'application en ce que le 1^{er} étage est destiné à des espaces de stockage lié au commerce ; que toutefois l'annexe I mentionne que les surfaces commerciales additionnées du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage sont inférieures à 300m² et ne portent pas atteinte à la fonction principale de la zone (habitation) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne* en ce que la profondeur de construction au 2^{ème} étage dépasse la construction voisine de droite la moins profonde de 4,20 m ; que ces extensions sont existantes depuis au moins 2004 ; qu'elles ne dépassent pas le profil de construction de gauche ; que l'impact sur l'ensoleillement des parcelles voisines est limité en ce que toutes les parcelles au nord sont entièrement construites ; que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8 - WC*, en ce que la pièce où se situe le WC n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et donne directement sur le salon, la salle à manger ou la cuisine ; qu'il y a lieu de prévoir une seconde porte entre le WC et les pièces de vie ; que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel*, en ce que toutes les surfaces nettes éclairantes des pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; que la surface nette éclairante du séjour du 2^{ème} étage est de 7.55m² au lieu de 10.55m² ; que la surface nette éclairante de la chambre arrière sous combles est de 0.60m² au lieu de 0.86 m² ; que la surface nette éclairante de la chambre avant sous combles est de 0.60m² au lieu de 1.83m² ; que s'agissant de baies en façade arrière ou en toiture, des modifications peuvent être apportées (ajout de fenêtres de toit, agrandissement des baies arrière) sans altérer la composition de façade à rue ; que la dérogation n'est donc pas acceptable ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, en ce que le logement ne dispose pas d'un espace extérieur ; que par ailleurs, la salle de bain et les WC sont situées à l'étage des pièces de vie et non des chambres ; que l'aménagement de la cuisine semble sommaire ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que le rez-de-chaussée commercial a été modifié ; que l'accès séparé pour les étages a été supprimé ; qu'une vitrine commerciale en aluminium foncé sur toute la largeur de façade a été placée ; que le garde-corps du balcon du 1^{er} étage a été modifié ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage* ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, 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 ; que les menuiseries du rez-de-chaussée et des étages sont de matériaux et coloris différents ; que la façade a été enduite et son aspect banalisé ; que l'aspect projeté de la façade s'intègre peu au cadre bâti environnant ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 9 – matériaux et parements de façade* ; que le bâtiment principal ainsi que les annexes doivent être réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre de manière à assurer une bonne qualité esthétique et en

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

préserver les qualités résidentielles du voisinage ; que les châssis des étages ont été remplacés par du PVC blanc ; que les divisions d'origine sont respectées et que la composition de façade n'est pas affectée ; que toutefois le matériau choisi n'est pas durable ; que le panneautage au niveau du 1^{er} étage a été supprimé ;

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 ; qu'il convient de proposer pour les étages à rue des menuiseries à rue en bois mouluré de couleur blanche avec un panneautage au 1^{er} étage ; que la corniche en bois à rue doit être maintenue et entretenue ;

Considérant que l'enseigne commerciale n'est pas reprise sur plan mais devra être conforme au Titre VI du RRU pour les zones restreintes ;

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 que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) a émis un avis favorable conditionnel sur la demande ; qu'il convient de se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport référencé T-2025-0353-1 et daté du 17/06/2025 ;

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 :

- **Proposer une végétalisation des toitures plates ;**
- **Ajouter des baies et/ou agrandir les baies existantes en façade arrière en vue de supprimer les dérogations d'éclairément (RRU Titre II art. 10) ;**
- **Revoir les aménagements intérieurs du logement accessoire en vue de supprimer la dérogation au Titre II du RRU (art. 8 – WC) et offrir un espace extérieur privatif au niveau des pièces de vie ;**
- **Proposer des châssis en bois mouluré peint en blanc pour les étages à rue, avec un panneautage plein du bas de la baie du 1^{er} étage (balcon) ;**
- **Maintenir et entretenir la corniche en bois ;**

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 sont acceptées pour les motifs évoqués.

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 du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	