

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 octobre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

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

PV12	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Changer l'affectation, rénover et étendre un immeuble à usage de centre communautaire en immeuble de logements
Adresse	Rue Georges Moreau, 110
PRAS	Zone d'habitation, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 octobre 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 et/ou demande à être entendu.

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

Le demandeur et l'architecte, qui ont été entendus lors de la séance du 25 septembre et qui étaient présents lors de la visite sur place du 1^{er} octobre, n'ont pas été reconvoqués.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 octobre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation 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 le bien est identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural, sous le n° d'identifiant 37030 – *maison bourgeoise de style Art Déco (Architecte Maurice De Maet – 1925), avec un atelier arrière spécialisé en « dorure à la feuille sur soie, satin, cuir, papier etc. »*, comprenant un corps rectangulaire de deux niveaux sous toit plat suivi de l'atelier sous triple shed ;

Vu que le bien sis rue Georges Moreau au n° 110, se compose d'une maison mitoyenne R+02+TM, et d'un arrière-bâtiment, implantés sur une parcelle de 365m², cadastrée 5^{ème} Division – Section A – n° 267 a 10 ;

Vu que la demande vise à **changer l'affectation, rénover et étendre un immeuble à usage de centre communautaire en immeuble de logements** ;

Vu que la demande a été introduite le 21/05/2025, que le dossier a été déclaré complet le 02/06/2025 ;

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 ;
- application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire légal ;

Vu que la demande est 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 ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne
 - dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 23, chapitre V du Titre I du RCU – toitures plates ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 octobre 2025

- dérogation à l'article 56, chapitre VII du Titre I du RCU – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins ;
- dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants ;
- dérogation à l'article 15, chapitre III du Titre III du RCU – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ;

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 04/09/2025 au 18/09/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que l'avis de la Commission de concertation, réunie le 25/09/2025, a été reporté – une visite des lieux a été organisée le 01/10/2025 afin de pouvoir évaluer les éléments et les décors patrimoniaux préservés ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 18388 (PU 15291) – construire une maison et un atelier – permis octroyé le 28/07/1925
- n° 48687 (PU 43073) – verbouwing atelier en woning tot gemeenschapscentrum – permis octroyé le 31/08/1999

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/14784), l'immeuble abrite un équipement social sans unité de logement indépendante ;

Vu l'archive d'origine, à la construction, en 1925, la parcelle se compose d'un immeuble d'habitation à rue avec locaux annexe, d'une zone de cour centrale, d'un arrière-bâtiment affecté à une activité productive artisanale distribué en 2 corps de bâtisse ; le bâtiment à front de rue comprenait 3 niveaux de logement – soit, un aux +00/+01, un autre au +02 – ainsi qu'un niveau de mansardes ; la première partie avant de l'arrière-bâtiment, R+01+TP, était destinée au rez-de-chaussée à un espace de bureau et à un garage, à l'étage à des pièces habitables annexes (conciergerie) ; la deuxième partie arrière, R+00+3 sheds, était affectée à l'atelier sous triple shed ;

Considérant que la présente demande vise à :

- mettre en conformité les travaux réalisés sans permis :
 - en zone de cour, démolition d'une annexe située dans l'axe de l'entrée carrossable, démolition et reconstruction plus large d'une annexe accolée à la façade de l'arrière-bâtiment ;
 - dans l'immeuble avant, déplacement des cloisons vitrées d'origine de la cage d'escaliers (petits-bois, vitrage océanique (blanc et/ou jaune), mises en plomb, vitraux) dans les parties privatives des logements ;
 - remplacement de châssis sans respect des divisions d'origine en façade arrière ;
- réaménager les bâtiments en 6 unités de logements :
 - dans l'immeuble avant, aménagement de 4 unités de logement, réparties aux +00, +01, +02 et +03/+04 ;
 - dans l'arrière-bâtiment, aménagement de 2 unités de logement +00/+01

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 octobre 2025

- démolition des cheminées centrales d'origine (5) de l'immeuble avant (cheminées en marbres de couleurs variées, tantôt classique, tantôt néo-renaissance flamande, tantôt art nouveau géométrique) ;
- modification du profil à versants de la toiture de l'immeuble avant, avec augmentation volumétrique, afin de créer un niveau habitable supplémentaire couvert par une toiture plate ; suppression du lanterneau à structure métallique et vitrages (blanc et jaune) ;
- démolition de la travée en fond de parcelle, équivalant à un shed, aménagée en deux zones de cour et jardin privatives ;

Considérant qu'en situation projetée, l'aménagement proposé est le suivant :

Bâtiment à front de rue

- -01 caves privatives (4), locaux compteurs, local entretien, locaux poubelles et vélos accessibles par l'escalier extérieur de la cour
- +00 App. 1 de 1 chambre
sàm/séjour, cuisine, chambre avec sdd/wc, terrasse en zone de cour
- +01 App. 2 de 3 chambres
hall avec wc, cuisine, sàm/séjour (25,20m²), chambre à rue avec sdd, chambres dont 1 avec terrasse (+/- 18m²), sdb avec wc
- +02 App. 3 de 3 chambres
hall avec wc, cuisine, sàm/séjour (25,20m²), chambre à rue avec sdd, chambres dont 1 avec balcon couvert, sdb avec wc
- +03/+04 App. 4 de 4 chambres aménagé en duplex
niv. inf. : cuisine/sàm, séjour, hall avec wc et sdd, chambre, terrasse de toit (+/- 31,55m²)
niv. sup. : chambres dont 1 avec sdd/wc, sdb/wc
- Toit toiture plate (+/- 66,65m²)

Cour centrale (+/- 39,80m² dont 33m² imperméables)

- cour commune (+/- 22,70m²) avec escalier extérieur accédant au -01 de l'immeuble à rue et citerne enterrée de 8m³
- terrasse App. 1 (+/- 2,90m²), zone non différenciée
- terrasse d'entrée des App. 5 (+/- 5,45m²) et 6 (+/- 4,05m²)

Arrière-bâtiment

- -01 caves privatives (2)
- +00/+01 App. 5 de 3 chambres aménagé en duplex
niv. inf. : chambre aménagée dans le bâtiment central de la cour
hall avec sdd et wc et escalier desservant l'étage (1 chambre), cuisine ouverte sur sàm/séjour, escalier desservant l'étage (seconde chambre et bureau), zone de

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 octobre 2025

- niv. sup. : cour dallée et jardin (+/- 24m² – 10m² + 14m²)
chambres, sdb avec wc, bureau
- +00/+01 App. 6 de 2 chambres aménagé en duplex
 - niv. inf. : hall avec sdd et wc et escalier desservant l'étage (1 chambre), cuisine ouverte sur sàm/séjour, escalier desservant l'étage (seconde chambre et bureau), zone de cour dallée et jardin (+/- 19,45m² – 9,95m² + 9,50m²)
 - niv. sup. : chambres, sdb avec wc, bureau
- Toit toiture plate (+/- 33,80m²) sur première partie et 2 toits en shed sur la seconde

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 ; que l'utilisation de plateformes de toit peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ;

Considérant que le changement de destination en logement de l'arrière-bâtiment nécessite une dédensification du bâti pour garantir une habitabilité suffisante, ainsi qu'une amélioration substantielle des qualités de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 56, chapitre VII du Titre I, maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins*, en ce que les zones comprises entre 20 m² et 40 m² comportent une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins égale à la moitié de leur superficie ;

Que la dernière travée de shed, en fond de parcelle, est démolie afin d'y aménager un espace extérieur privatif pour les deux logements prévus dans l'arrière-bâtiment ; que l'aménagement n'étant pas complété, son adéquation ne peut être validée ; qu'il convient de proposer un aménagement qualitatif planté en pleine terre, qui puisse participer à la régénération de la biodiversité locale ;

Que la cour commune de +/-39,80m² est imperméabilisée sur +/- 33m² ; qu'en raison du bâti existant au sous-sol et de la citerne enterrée, peu de surfaces peuvent être rendues perméables ; qu'il est souhaitable toutefois de créer un maximum de pleine terre planté pour l'infiltration des eaux et la biodiversité ;

Que la terrasse proposée pour l'App. 1 n'est pas privative ; que les deux zones pavées devant l'accès des App. 5 et 6 ne peuvent être assimilées à une terrasse ; qu'il serait pertinent de mutualiser l'espace extérieur pour tous les logements ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates*, en ce que toute nouvelle toiture plate de plus de 20m² doit être aménagée en toiture végétalisée ; que le projet y contrevient, le toit plat de la rehausse, de plus de 66m², n'étant pas végétalisé ; que la végétalisation du toit plat de +/- 33,80m² de l'arrière-bâtiment n'est pas proposée ;

Que, par ailleurs, l'aménagement d'une terrasse de toit, située au +03, impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que sa superficie de +/- 31,55m² (bien plus que le salon de 26m²)

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 octobre 2025

ne se justifie pas ; qu'il convient de limiter sa profondeur et de prévoir davantage de surfaces de toit végétalisées ;

Considérant que la parcelle, densément bâtie et fortement imperméabilisée, se trouve en zone d'aléa d'inondation faible et moyen ; que la demande fait état de la présence d'une citerne d'eau de pluie de 8m³ ; qu'il convient de proposer une réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la terrasse de toit au +03, considérée comme un volume d'occupation potentielle, dépasse la profondeur de la construction voisine la moins profonde de plus de 3,00m sans observer un retrait latéral de 3,00m ;

Que la terrasse a une profondeur totale de 4,53m et dépasse de 3,45m le front de bâtisse du n° 108 ; qu'une telle profondeur ne se justifie pas ; qu'il convient d'aligner la profondeur de la terrasse, sur toute sa largeur, à celle de la cheminée existante contigüe au mitoyen gauche et de végétaliser la partie de toit rendue physiquement inaccessible ;

Considérant que le projet doit être conforme au Code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; qu'au niveau de la terrasse du +03, une rehausse de 0,68m est proposée sur une profondeur de 0,47m ; qu'au-delà de la cheminée un retrait de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne gauche est prévu ;

Que toutefois, afin de respecter les prescrits urbanistiques et être en corrélation avec le nombre d'occupants du logement, il est demandé d'aligner la profondeur de la terrasse à celle de la cheminée ;

Considérant que de manière générale, le gabarit de l'immeuble voisin le plus haut, situé à droite au n° 112, n'est pas dépassé par la rehausse de toiture ; que l'immeuble mitoyen plus bas au n° 108 n'est pas dépassé de plus de 3,00m ;

Que toutefois, le bâtiment étant identifié à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région, il convient d'être particulièrement attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; que les modifications projetées aux versants de toiture sont conséquentes et induisent une rupture radicale du langage architectural ; que la faible pente du terrasson est redressée, les ouvrages de charpente démolis, la ligne de faîte dépassée de +/- 1,30m, le lanterneau de la cage d'escaliers supprimé ; qu'un nouvel étage habitable à toit plat est créé ;

Que les interventions visibles depuis l'espace public, comme la modification de la pente du versant supérieur (terrasson) est inenvisageable ; qu'il y a lieu de garder la typologie du toit en supprimant la rehausse au niveau de la pente du terrasson, versant avant supérieur à pente faible, afin de maintenir le rapport spécifique avec le brisis inférieur à pente raide ;

Que pour le lanterneau qui surplombe la cage d'escaliers, il convient de préserver sa structure intérieure de manière à maintenir un éclairage naturel ou à prévoir un éclairage artificiel si le toit plat n'est pas maintenu en l'état ;

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 flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que les superficies des zones plantées en pleine terre ne sont pas aménagées ; que la pleine terre n'est pas avérée (non représentée en

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 octobre 2025

coupe) ; qu'il convient de diversifier les plantations, de se soucier de leur croissance et pérennité, de les implanter de manière conforme ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (chambre principale à 12m² de l'App. 6) ;

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 (bureau des App. 5 et 6) ;

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 (séjour et chambre de l'App. 1, séjour et chambre 3 des App. 2 et 3, chambre 4 de l'App. 4) ;

Considérant qu'il s'agit de baies d'un immeuble à valeur patrimoniale ; que l'uniformité de la composition d'ensemble et les dimensions baies sont à préserver ;

Considérant que la demande contrevient à l'*article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- peu d'optimisation spatiale des logements de l'arrière-bâtiment (App. 5 et 6) – largeur restreinte (3,70m) due à la division en deux de l'espace originel, double circulation verticale avec impact important sur la qualité de la pièce de vie, pas de vue droite directe pour la chambre 1 (bord inférieur de la baie à 1,70m), sdd trop restreinte, dédoublement des sdd peu qualitatif,
- Espace extérieur alloué à l'App. 1 ne pouvant être assimilé à une terrasse ;
- App. 1 et 3 sans espace extérieur privatif qualitatif ;
- Stationnement de vélos et poussettes dans le passage cocher contraire aux exigences du SIAMU ;
- Manquement de l'implantation des techniques, des extractions et des sorties à l'air libre – chaudière, locaux humides, hottes, local poubelles (EI 60), ... ;
- Informations lacunaires : réutilisation des eaux de pluie, revêtement des terrasses et des toits plats, surfaces de pleine terre, m² des surfaces extérieures ;

Considérant que la demande déroge 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 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 :

- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'ilot ;
- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 octobre 2025

- dans l'arrière-bâtiment, limiter le nombre de logement à un seul logement afin de réduire les nuisances de voisinage pour les logements à rue ;

Considérant que les manquements attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que dans toute reconversion d'immeubles, qui ne sont pas conçus d'emblée pour être aménagés en logement, il est demandé de créer une distance adéquate entre les bâtiments principaux afin notamment de dégager une façade avant sur toute la largeur de l'arrière-bâtiment ; qu'au niveau de la cour centrale, il convient de démolir le bâtiment R+00+TP au-delà de la sdd utilisée par le logement avant du rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement sur la parcelle de 2 à 6 ; qu'il y a lieu de réduire cette densité en ne prévoyant qu'un seul logement dans l'arrière-bâtiment, qui réponde à la fois au bon aménagement des lieux et au Titre II du RRU ;

Considérant que dans l'arrière-bâtiment, au vu de la proposition d'aménagement qui a été faite – 2 unités de logement – il apparaît qu'une seule unité est bien plus adéquate et qualitative ; que le changement d'affectation du bâtiment s'envisage pour autant que les qualités spatiales du volume et l'intérêt architectural (volume sous shed) soient préservés ; qu'il y a lieu de maintenir la hauteur libre pour au moins un des deux sheds, de sauvegarder la cloison vitrée d'origine située entre le bureau et l'atelier et de l'intégrer au projet ; que le bâtiment central étant démoli, l'obturation de la baie gauche du +01 ne se justifie plus ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun ; que, toutefois, vu la densité d'occupation de la parcelle, il y a lieu de proposer une alternative de mobilité douce adéquate ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à l'agencement de 3 unités de logement et plus, un local fermé doit être prévu et présenté un accès aisé (au rez-de-chaussée) depuis la voie publique et depuis les logements ;

Que le projet aménage 6 unités de logement sans aucun stationnement pour voitures ; que le rangement de 6 vélos et de poussettes dans le passage cocher n'est pas autorisé ; que le local vélos de 7 emplacements, situé au sous-sol, est accessible par un escalier droit extérieur ;

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 le bâtiment est identifié à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région, il convient d'être particulièrement attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public sont projetées ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 octobre 2025

Considérant qu'en façade à rue, les différents éléments de caractère et les caractéristiques patrimoniales sont conservés – appareillage de briques orangées, rehaussé de pierres blanche et bleue, décors géométriques, linteaux moulurés, corniches à modillons jumelés, fer forgé à motif, châssis à petits-bois et mises en plomb, ... ;

Que la rehausse du versant avant ne s'intègre pas au langage architectural de style Art Déco ; que le projet modifie le profil de toiture – le brisis n'est pas impacté mais la typologie du terrasson est complètement modifiée ; qu'il convient de garder la typologie du toit avant en supprimant la rehausse au niveau de la pente du terrasson ;

Considérant qu'en façade arrière, il est demandé de confirmer que le châssis à valeur patrimoniale du rez-de-chaussée est préservé ;

Qu'au niveau de l'aménagement intérieur, il y a lieu de veiller à répondre aux remarques suivantes :

- Indiquer sur plan toutes les portes d'origine avec vitraux qu'elles soient maintenues ou déplacées/replacées ; fournir un inventaire (avec photos) des portes concernées ;
- Préserver tous les conduits et manteaux de cheminée, hormis dans la pièce centrale du +02, seul le conduit est à maintenir ;
- Faire une proposition pour replacer dans les appartements portes (4) et panneaux vitrés (2), stockés actuellement dans la cave ;
- Préserver la structure intérieure du lanterneau qui surplombe la cage d'escaliers, en maintenant un éclairage naturel ou en prévoyant un éclairage artificiel ;
- Au niveau de la configuration de l'aménagement intérieur, préserver le principe des trois pièces en enfilade ainsi que tous les décors encore d'origine ;
- Vérifier la possibilité de supprimer les faux-plafonds afin de rendre visible les éventuelles moulures d'origine ;

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.1999.0487/8 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 10/06/2025 ;

Considérant que l'Annexe I et les autres documents administratifs, le rapport SIAMU et la proposition PEB, devront être adaptés en fonction des adaptations proposées dans le projet modificatif ;

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 2 octobre 2025

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

ASPECT PATRIMONIAL du bâtiment principal à front de rue :

- Au niveau de la toiture mansardée, garder la typologie du versant à rue en supprimant la rehausse au niveau de la pente du terrasson, pan supérieur à pente faible, afin de maintenir le rapport spécifique avec le brisis inférieur à pente raide ;
- Indiquer sur plan toutes les portes d'origine avec vitraux qu'elles soient maintenues ou déplacées/replacées ; fournir un inventaire (avec photos) des portes concernées ;
- Préserver tous les conduits et manteaux de cheminée, hormis dans la pièce centrale du +02, seul le conduit est à maintenir ;
- Faire une proposition pour remplacer dans les appartements portes (4) et panneaux vitrés (2), stockés actuellement dans la cave ;
- Préserver la structure intérieure du lanterneau qui surplombe la cage d'escaliers, en maintenant un éclairage naturel ou en prévoyant un éclairage artificiel ;
- En façade arrière, confirmer que le châssis à valeur patrimoniale du rez-de-chaussée est préservé ;
- Au niveau de la configuration de l'aménagement intérieur, préserver le principe des trois pièces en enfilade ainsi que tous les décors encore d'origine ;
- Vérifier la possibilité de supprimer les faux-plafonds afin de rendre visible les éventuelles moulures d'origine ;

RÉAMÉNAGEMENT DE LA ZONE DE COUR

- Démolir le bâtiment central R+00+TP, en maintenant la sdb attribuée au logement avant du +00 ;
- Aménager la cour avec un maximum de pleine terre plantée ;
- Proposer une réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;

RECONVERSION DE L'ARRIÈRE-BÂTIMENT

- Prévoir qu'une seule unité de logement dans l'arrière-bâtiment ;
- Proposer un aménagement sans dérogation au Titre II du RRU ;
- Préserver les qualités spatiales spécifiques du volume – maintenir la hauteur libre pour au moins un des deux sheds ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 octobre 2025

- Sauvegarder la cloison vitrée d'origine située entre le bureau et l'atelier et l'intégrer au projet ;
- Au +01, en façade antérieure, ne pas murer la baie située à gauche ;
- En fond de parcelle, au droit du shed démoli, proposer un aménagement paysager de l'espace extérieur avec un maximum de pleine terre plantée ;

BON AMÉNAGEMENT DES LIEUX

- Au +03 du bâtiment à rue, aligner la profondeur de la terrasse, sur toute sa largeur, à celle de la cheminée existante contigüe au mitoyen gauche ; végétaliser la partie de toit rendue physiquement inaccessible ;
- Supprimer le stationnement de vélos et poussettes dans le passage cocher contraire aux exigences du SIAMU ;
- Compléter les représentations des plans avec l'implantation des techniques, des extractions et des sorties à l'air libre ;

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 10 (limitée au bâtiment à rue) est acceptées 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

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 octobre 2025

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	