

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 octobre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité l'aménagement d'un logement en duplex au 4ème étage et combles, et le remplacement des menuiseries en façade avant
Adresse	Rue de Douvres, n°13
PRAS	Zone mixte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 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 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 02 octobre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone mixte 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 l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

Vu que le bien se situe Rue du Douvres au n° 13, maison mitoyenne R+03+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n° 567 S 12 et est répertorié en tant qu'entité d'habitation dans un immeuble à appartements sans ascenseur ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité l'aménagement d'un logement en duplex au 4ème étage et combles et le remplacement des menuiseries en façade avant** ;

Vu que la demande a été introduite le 20/12/2024, que le dossier a été déclaré complet le 11/06/2025 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/09/2025 au 25/09/2025, 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 particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2025.0462/1 daté du 24/06/2025 ; que le rapport est avis favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans la section "Motivation" ;

Vu que les archives communales à cette adresse sont manquantes à ce jour ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la mise en peinture des éléments en pierres bleues entre 2017 et 2019, pour la modification des châssis en bois cintré pour du PVC sans cintrage, pour l'ajout d'une annexe en façade arrière entre 2020 et 2021 (s'agissant d'une annexe située au rez-de-chaussée, qu'il y lieu de régulariser la situation par un le propriétaire de celui-ci dans une autre demande de permis d'urbanisme) ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (RU 2024/18970 + Cadastre) ; que la demande maintient le même nombre de logement ; que les archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien, tant au niveau de la répartition spatiale que de l'utilisation des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 octobre 2025

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité les fenêtres situées en façade avant
- Aménager et intégrer les mansardes au logement situé au +3

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

- +03 Duplex 2 chambres : Salon /Salle à manger / Cuisine
- Combles Duplex 2 chambres : 2 Chambres + Salle de bain
- Combles Grenier accès par une chambre

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce qu'aucune chambre ne présente les superficies minimales obligatoires ; qu'il y a lieu d'y remédier ou du moins d'améliorer la situation en plaçant l'escalier en colimaçon du côté de la cage d'escalier, placer la salle de bain à l'étage ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 9, cuisine*, en ce que la cuisine n'est pas détaillée sur les documents ; qu'il y a lieu, au minimum d'indiquer le plan de cuisson, le frigo et le point d'eau ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que les deux chambres n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; qu'il y a lieu d'y remédier par l'agrandissement des baies ou la création d'une mezzanine afin de bénéficier du vélux présent dans les combles (ou d'en ajouter) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 12, ventilation*, en ce que la ventilation des locaux sanitaires n'est pas mentionnée sur les documents graphiques ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 13, raccordements*, en ce que les compteurs sont individualisés par logement, l'accès aisé à ces compteurs est permanent ; qu'il y a lieu de localiser le local pour les compteurs électriques et l'emplacement de la ou des chaudières ;

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

- Escalier en colimaçon allant au grenier hypothéquant sur l'espace de la chambre
- Pas de proposition d'aménagement
- Pas d'amélioration du logement
- Une source d'éclairage naturel (celle du grenier) n'est pas valorisée – n'améliore pas la luminosité directe à deux pièces de vie

Considérant que le projet maintient le nombre d'entités de logement mais que le nouvel aménagement améliore peu l'habitabilité des logements existants ; que les dérogations et manquements attestent qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif en supprimant les dérogations au Titre II du RRU ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 octobre 2025

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées par la mise en peinture des éléments en pierres bleues entre 2017 et 2019, pour la modification des châssis en bois cintré pour du PVC sans cintrage, pour le changement de la corniche en bois pour du PVC blanc, pour la mise en peinture des éléments en pierre bleue et de la porte d'entrée ; que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques de la nouvelle construction en adéquation avec le langage architectural traditionnel du voisinage ;

Considérant que le dessin de la façade avant est lacunaire ; que les sillons de cimentage ne correspondent pas à la situation, que les encadrements, garde-corps, seuils, descentes d'eau pluviales... ne sont pas représentés ; qu'il a lieu d'y remédier ; que l'ensemble des châssis des fenêtres doivent être représentés et non avec le volet baissé ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre II, article 3 §9 - entretien et rénovation des corniches* ; en ce que lors de travaux de transformation les corniches ouvragées d'origine sont maintenues, en ce compris leurs éléments de décor ; que pour des raisons techniques, la corniche d'origine ne peut être maintenue, elle est remplacée par des éléments restituant au mieux le modèle d'origine ; que l'utilisation de PVC est strictement interdite ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; 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 ornements en bleues sont recouvertes d'une peinture ; que cette solution peu qualitative ne se motive pas ;

Considérant que selon la date de réalisation (avant 2009), la fenêtre située dans le mur mitoyen peut être explicitement prescrits selon le nouveau code civil livre 3 article 3.27 (droit acquisitif) ; que celui-ci peut être invoqué ;

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 – **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 02 octobre 2025

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

- Supprimer l'escalier en colimaçon pour une trappe d'accès au grenier
- Localiser les points d'eau, gaines techniques, chaudières, compteurs, caves...
- Représenter la façade la plus détaillé possible (tel qu'expliqué ci-dessus)
- Proposer des châssis cintrés, décaper l'ensemble de la mise en peinture des éléments en pierre bleue et de la porte d'entrée
- Placer une corniche en bois blanc mouluré

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ;

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} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	/	