

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

MOENECLAHEY

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par la propriétaire
Objet de la demande	Construire un appartement en rehausse sur un immeuble R+2 comprenant un atelier et deux logements
Adresse	Boulevard Aristide Briand 30
PRAS	Zones d'habitation, espaces structurants

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 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 et le demandeur ont été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à construire un appartement en rehausse sur un immeuble R+2 comprenant un atelier et deux logements ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/09/2025 au 10/10/2025 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - article 6 : hauteur toiture ;
- Application de l'article 153§2, al.2 : dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;

Considérant que l'enquête n'a donné lieu à aucune réclamation ;

Vu que le SIAMU n'a pas encore émis avis ;

Vu l'avis favorable sous condition de Bruxelles Mobilité du 14/04/2025 ;

Attendu que le bâtiment concerné par la demande est un bâtiment de gabarit R+2 avec toiture plate ; que la parcelle est entièrement bâtie ;

Que la demande propose d'ajouter un étage au bâtiment existant ; que les voisins de gauche et de droit ont tous les deux des gabarits de R+3 ; que la rehausse est conforme au Titre I du RRU ;

Que s'agissant d'une construction, les travaux sont soumis à l'intervention obligatoire d'un architecte, que l'identité de l'architecte n'est pas reprise dans le cadre XII du formulaire de demande, qu'il y a lieu de fournir un formulaire de demande corrigé ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 2025

Considérant que la demande vise également à régulariser des modifications en façade arrière ; qu'il s'agit de l'isolation de la façade et de la modification des terrasses et balcons ;

Que dans le dernier permis délivré la terrasse sur la toiture de l'atelier avait une profondeur de 2,5m ; que la demande actuelle prévoit la même terrasse mais supprime l'extension de volume en façade arrière au 1^{er} étage ;

Que le balcon du 2^e étage est agrandi, que dans le permis de 2024 sa profondeur était de 90 cm et que la présente demande prévoit une profondeur de 1,55 m ; que ce balcon est donc plus profond de 80 cm par rapport au voisin le plus profond ; qu'il est donc en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ; que cette dérogation ne se justifie pas ;

Que d'ailleurs le balcon prévu pour le 3^e étage reprend les mêmes conditions que celui du 2^e étage, que ces dérogations ne sont pas acceptables pour un nouveau volume ;

Que l'isolation prévue en façade arrière est également plus profonde que le voisin le plus profond, qu'elle est en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre II du RRU ; que ces dérogations visent à l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment et qu'elles sont minimales, qu'elles sont donc acceptables ;

Que la situation de droit (dernier permis délivré) ne correspond pas aux plans de la situation existante fournie ; que la demande ne met pas clairement en évidence la situation de droit ;

Considérant que les étages du bâtiment à front de rue sont occupés par deux appartements de deux chambres, que la demande propose un appartement de 3 chambres au 3^e étage ; que cela participe à la mixité de type de logements proposés ; que le logement projeté à une superficie de 104 m² ;

Que le demandeur sollicite une dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel du séjour de l'appartement du +2 ; que le demandeur justifie que cette dérogation est dû à la volonté de maintenir l'harmonie des ouvertures en façade avant ; que si cet appartement a été légalement autorisé tel quel, aucune dérogation n'est à solliciter puisqu'il s'agit d'une situation de droit qui n'est pas modifiée ; qu'en outre une fois la demande n'est pas claire à ce sujet ;

Qu'en outre, le nouveau logement possède un espace de séjour de 29,4 m² pour 3 chambres ; que les espaces de vie doivent être proportionnés au nombre de chambre ; que l'appartement ne répond pas à un bon aménagement des lieux à ce point de vue ; que les appartements de deux chambres existantes sont plus qualitatifs que le logement projeté ; qu'il est nécessaire de réduire le nombre chambres ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 2025

Considérant que la façade présente des menuiseries qui ne sont pas uniformes ; que la porte d'entrée est en aluminium de teinte naturelle, la porte de garage est de teinte noire mais son matériau n'est pas précisé et les châssis des étages sont en bois vernis ; qu'il s'agit d'une dérogation à l'article 8 du Titre I du RCU qui précise que « La composition, le parement, la couleur et la teinte des façades visibles depuis l'espace public et de tous les éléments qui les composent (châssis, menuiseries, etc.) s'harmonisent entre eux et avec ceux du voisinage, sauf lorsque ces derniers nuisent à la beauté du site. Les façades visibles depuis l'espace public sont traitées de manières à garantir leur qualité esthétique. » ; que cette dérogation ne se justifie pas et qu'il y a lieu d'harmoniser ces éléments ;

Considérant que la demande ne porte pas sur l'atelier du rez-de-chaussée, que pourtant le permis de 2024 (PU 51425), dernier permis octroyé pour le bien, mentionne un atelier (activité productive artisanale) » alors que le cadre VII du formulaire de demande de la présente demande mentionne des activités logistiques ; qu'il y a lieu de préciser cet aspect de la demande ;

Que tout changement d'affectation est soumis à un permis d'urbanisme et qu'en cas d'une modification, la profondeur du bâti sur toute la parcelle ne se justifie plus ; qu'une zone de cours et jardins pourrait être demandée ;

Considérant que le bien ne possède aucun emplacement de stationnement en situation de droit et que malgré l'ajout d'un logement supplémentaire aucun emplacement de stationnement n'est prévu ;

Que la demande prévoit un local vélo en compensation ; que celui-ci a un accès aisé vers la voirie puisqu'il se trouve au rez-de-chaussée ;

Que cependant la demande réduit le nombre d'emplacements vélos par rapport à ce qui a été autorisé dans le dernier permis alors même qu'elle ajoute un logement ; que cela n'est pas acceptable ; qu'il y a lieu d'augmenter la capacité du local vélo et de prévoir tout de même une cave par unité de logement et au rez-de-chaussée ;

Attendu que le site du projet est repris en zone d'aléa d'inondation faible ;

Que la demande propose une toiture végétalisée extensive sur l'ensemble de l'étage rehaussé ; que la demande prévoit également des panneaux solaires ; qu'il y a lieu de prévoir une toiture végétalisée intensive afin d'améliorer les qualités végétales et de compenser l'augmentation de densité de la parcelle ;

Considérant que la combinaison d'une toiture extensive et de panneaux solaires est tout à fait compatible ; qu'entre autres, les toitures vertes permettent d'améliorer le rendement des installations photovoltaïques en limitant la surchauffe (effet d'amortisseur thermique) ; que le lestage des panneaux réalisé sur une toiture verte protège des risques de dégradation des membranes d'étanchéité ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 2025

Que les plantes devront être adaptées à un ombrage quasi permanent – plantations à choisir parmi les plantes d'ombre ou de mi-ombre, en fonction de l'épaisseur du substrat, de la hauteur que peuvent atteindre les plantations, de leur résistance aux turbulences du vent, ... (cf. rapport technique de Bruxelles Environnement – Fiche 4.2 : la compatibilité entre les panneaux solaires et la conception des toitures vertes) ;

Considérant qu'il y a lieu de fournir un Titre de propriété d'une validité de moins de 6 mois ;

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 16 octobre 2025

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- Aligner la profondeur du balcon au 2^e étage à la façade arrière ;
- Améliorer l'aménagement du nouveau logement en réduisant le nombre de chambres ;
- Au +03, réduire la profondeur de la rehausse afin de prévoir un espace extérieur qualitatif et utilisable conforme au Titre I du RRU et au code civil. La taille de la terrasse doit être en proportion avec le nombre de chambres ;
- Prévoir un local vélo unique pouvant accueillir un vélo par chambre (2m² par vélo), qui soit sécurisé et au rez-de-chaussée ;
- Prévoir une cave par unité de logement au rez-de-chaussée ;
- Prévoir une toiture végétalisée intensive ;
- Préciser l'utilisation du rez-de-chaussée et si nécessaire corriger le formulaire de demande ;
- Corriger les coupes et les plans en fonctions des remarques faites dans le corps de l'avis (garde-corps des balcons, matériau porte de garage, etc.) ;
- Fournir un formulaire de demande corrigé, en remplissant entre autres les coordonnées de l'architecte auteur des plans et chargé du suivi de chantier au cadre XII ;
- En façade avant, harmoniser l'aspect des menuiseries extérieures (matériau et couleur) ;
- Fournir un Titre de propriété d'une validité de moins de 6 mois ;

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU (pour l'isolation extérieure) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus uniquement en ce qui concerne l'isolation de la façade arrière.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 2025