

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 novembre 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^{me} SMETS

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Transformer une baie existante en porte d'entrée principale du logement + changer le revêtement de la façade avant
Adresse	Rue du Broeck 84
PRAS	Zones d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 novembre 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 entendue.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 novembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

Attendu que la demande vise à transformer une baie existante en porte d'entrée principale du logement et changer le revêtement en façade avant ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/10/2025 au 30/10/2025 pour les motifs suivants :

- 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 153§2, al.2 : dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses : article 8 du Titre I (façade) ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à aucune réclamation.

Considérant qu'à l'origine en situation de droit, le bien est composé d'une seule entité, à savoir un atelier ; que celui-ci était vraisemblablement accompagné d'un logement accessoire comme le suggère la configuration de la façade ;

Que la présente demande vise à séparer les deux entités et pour se faire à créer une entrée privative pour le logement en transformant la baie de fenêtre de gauche en porte d'entrée ; qu'actuellement l'accès au logement se fait par la porte de garage ; que la porte de garage est déjà remplacée par un modèle avec deux battants permettant un accès piéton aisé ;

Que la largeur de la baie de fenêtre est rétrécie, que cela impacte la composition de la façade puisque la baie actuelle présente les mêmes dimensions que les baies des étages ;

Que la réorganisation de l'accès est difficilement jugeable puisqu'aucun plan du rez-de-chaussée n'est fourni, qu'il n'est donc pas possible de vérifier la qualité du logement et l'impact que la séparation en deux entités indépendantes aura sur le bien ;

Considérant que les cadres VI, VII et VIII du formulaire de demande ne sont pas ou mal complétés (nombre de logement = 0, P/S = 0, etc.) ; qu'il y a lieu de fournir ces informations ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 novembre 2025

Considérant que la rue du Broeck présente une mixité architecturale qui combine des maisons ouvrières et bourgeoises du 19^e siècle, des immeubles modernistes et des constructions contemporaines ;

Qu'à l'origine la façade du bâtiment était revêtue entièrement de briques rouges mais que suite à la dégradation de leur état, un crépi de couleur foncé a été appliqué au rez-de-chaussée ;

Que la façade présente des jeux dans l'appareillage et les matériaux (brique rouge et jaunes) ainsi que des jeux de volumes sous la corniche ; que la demande ne fournit pas d'exemple de tôle ce qui ne permet pas de juger des détails qui seraient encore visibles ; il serait plus adéquat de prévoir la tôle qu'au rez-de-chaussée en respectant l'aspect patrimonial du bâtiment ;

Que la présente demande vise à retrouver l'uniformité de la façade et propose une tôle étirée en acier de couleur verte sur l'entièreté de la façade ; que cette tôle servirait de support pour des plantes grimpantes ; qu'une modernisation de la façade serait compatible avec le cadre urbain environnant qui présente plusieurs façades contemporaines mais nécessite beaucoup plus de détail pour être appréciée ;

Considérant que la demande se situe en zone d'aléa d'inondation moyenne, qu'il serait pertinent de prévoir une gestion intégrée des eaux de pluie ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 6 novembre 2025

AVIS DEFAVORABLE

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	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	M ^{me} SMETS	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	