

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Développement Urbain et M^{me} DEVRIENDT
mobilité

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite par Community Land Trust Brussels (CLTB)
Objet de la demande	Rénover et transformer 2 appartements (au R+1 1 R+2) et aménager un 3 ^{ème} logement (au R+3 & combles existants)
Adresse	Avenue Venizelos 21
PRAS	Zone habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 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 et le demandeur ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 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 arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que la demande vise à rénover et transformer 2 appartements (au R+1 & R+2) et aménager un 3^{ème} logement (au R+3 & combles existants) ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 18/03/2022 au 16/04/2022 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 126§11 du COBAT : MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique ;
Dérogations au Titre I du RRU :
 - o Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - o Art. 6 Toiture (hauteur)

Considérant qu'aucune réclamation a été introduite lors de l'enquête publique ;

Avis :

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 16/09/2025 ;

Vu le courrier d'AccessAndGo du 22/10/2025 ; que le projet n'est pas soumis aux normes PMR du RRU;

Description du site

Considérant qu'il s'agit d'une maison mitoyenne à deux façades, d'une largeur de 7,5 m, présentant un gabarit de R+2+TV ;

Considérant que le permis d'urbanisme pour la construction de la maison date de 1949, et qu'il prévoyait l'installation d'une cabine haute tension (Sibelga) au R-1/RDC ainsi que deux logements aux étages ;

Considérant que la zone de recul appartient, d'une part, à Sibelga (18,6 m²) et, d'autre part, aux logements (27,3 m²) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

Considérant que la partie du RDC et du R-1, propriété de Sibelga, ne fait pas partie du projet ni de la demande de permis ; que la cabine est accessible par la double entrée à rue, et que l'accès au niveau R-1 de Sibelga se fait par un escalier privatif intérieur à l'unité ;

Considérant que le bâtiment comprend deux unités de logement identiques aux niveaux R+1 et R+2 ; que les niveaux R+3 et R+4 consistent en un espace mansardé et un grenier ;

Projet

Considérant que le demandeur est le Community Land Trust Bruxelles (CLTB), une organisation qui vise à proposer des logements abordables pour les Bruxellois à faibles revenus ; que, dans ce modèle, les habitants acquièrent le logement mais non le terrain ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un troisième logement d'une chambre avec espace extérieur ; que, de manière générale, le CLTB veille à offrir une diversité de typologies de logements, combinant des petites et grandes unités afin de favoriser la mixité ; accompagnée, où chaque ménage peut participer activement à la rénovation de son propre espace, renforçant le lien au lieu et la responsabilisation.

Considérant que la demande actuelle prévoit de :

- Rénover et transformer les deux appartements existants (R+1 et R+2), avec réaménagements intérieurs destinés à améliorer l'organisation spatiale et le confort des habitants ;
- Aménager un troisième logement au R+3, avec terrasse et espace complémentaire polyvalent dans les combles ;
- Isoler la façade arrière ;
- Remplacer les châssis de la façade arrière ;

Considérant que l'affectation en logement est maintenue, et que cette affectation est conforme aux dispositions du PRAS ;

Considérant que les photos de l'état actuel et les plans de la situation projetée montrent la présence d'un auvent au rez-de-chaussée, à l'arrière du bâtiment ; que cet auvent n'apparaissait pas sur les plans de la situation de droit ; que la date exacte de son installation n'est pas connue, mais qu'il était déjà visible sur les photos aériennes de Brugis en 2019 ; qu'il s'agit d'une construction légère inscrite entre les murs mitoyens, ne générant pas d'ombre pour les propriétés voisines ; que la demande prévoit d'y aménager des emplacements de stationnement pour vélos sous cet auvent ; qu'étant donné que le rez-de-chaussée et le sous-sol appartiennent à Sibelga, les possibilités d'installation d'un local à vélos sont limitées ; que, compte tenu de ces éléments, la dérogation est accordée ;

Considérant que le projet prévoit de fermer l'ouverture de l'aéra située dans le mur mitoyen gauche, afin d'intégrer la gaine technique dans le volume protégé ; que cette fermeture constitue une dérogation au Titre I, article 6 du RRU ; qu'elle permet toutefois d'améliorer l'isolation thermique du mur mitoyen gauche, ainsi que celle du mitoyen droit, renforçant ainsi la performance énergétique du nouveau logement au R+3 ; que la hauteur existante de la toiture ne sera pas modifiée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

Considérant que les unités de logement situées aux niveaux R+1 et R+2 seront réorganisées de manière rationnelle et fonctionnelle ; qu'il s'agit dans les deux cas d'appartements deux chambres ; que chaque logement disposera d'un noyau central compact regroupant l'espace d'entrée, la salle de bain et le WC ; que l'espace d'entrée permettra d'accéder, d'une part, aux espaces de vie situés à l'arrière, et d'autre part, aux espaces de nuit situés à l'avant ; que les espaces de vie s'ouvriront sur une terrasse arrière ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un troisième logement d'une chambre avec espace extérieur au niveau R+3 et sous toiture ; que la taille modérée des logements se prête particulièrement à un projet pilote d'auto-rénovation accompagnée, dans lequel chaque ménage peut participer activement à la rénovation de son propre espace, renforçant ainsi le lien au lieu et la responsabilisation des habitants ;

Considérant qu'une partie du versant arrière sera démolie afin de créer un espace extérieur pour le troisième logement ; qu'une terrasse sur plots y sera aménagée et que le reste de la toiture plate sera végétalisé en toiture verte extensive, dans le but d'améliorer la biodiversité et l'aspect visuel depuis la terrasse, tout en limitant l'effet d'îlot de chaleur ;

Considérant que le noyau central, regroupant le hall d'entrée et les pièces d'eau, sera positionné dans la continuité de ceux des logements situés aux niveaux R+1 et R+2, afin de faciliter l'emplacement des techniques et d'assurer une organisation rationnelle du logement ; que des fenêtres de toiture seront ajoutées pour apporter davantage de lumière naturelle ; que le plancher du niveau R+4, actuellement sous-dimensionné, sera partiellement reconstruit au-dessus du noyau central et des espaces de nuit ; qu'ainsi, l'espace de vie bénéficiera d'une double hauteur et d'un éclairage complémentaire ;

Considérant que l'espace situé au niveau R+4, sous toiture, est prévu pour être utilisé comme espace polyvalent ; que cet espace présente une superficie de 14,5 m² (avec une hauteur sous plafond supérieure à 1,50 m), dont seuls 5,97 m² disposent d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,30 m ; que cet espace déroge donc à l'article 4 du Titre II du RRU ; que, compte tenu du volume de rangement limité pour l'appartement en cave et de l'importance de la dérogation, il y a lieu de ne pas considérer cet espace comme local habitable, mais bien comme espace de rangement ; que, dès lors, la dérogation n'est pas accordée ;

Considérant que le projet prévoit également un espace protégé dans le jardin commun destiné au stationnement des vélos, contribuant ainsi à encourager activement l'usage du vélo comme mode de déplacement principal ou complémentaire ;

Considérant que chaque logement dispose d'un espace extérieur privatif ; que le jardin situé au rez-de-chaussée est partagé entre les trois appartements ;

Considérant que les photos aériennes de Brugis permettent de déduire qu'un arbre a été abattu dans le jardin entre 2020 et 2021 ; qu'il convient de prévoir un plan d'aménagement paysager qui compense cet abattage ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

Considérant enfin que chaque logement bénéficie d'une cave privative en sous-sol ;

Considérant que la façade avant ne subira pas de modification particulière, hormis la pose d'éléments de ferronnerie destinés à sécuriser les baies des premier et deuxième étages ;

Considérant qu'une citerne sera installée en zone de recul ; qu'il convient de la prévoir (en partie) dans une zone déjà imperméabilisée afin de garder la perméabilité et le caractère vert de la zone de recul ;

Considérant qu'en façade arrière, les châssis en bois de la cuisine actuelle seront remplacés par de nouveaux châssis en bois, en respectant leur position d'origine ; que les deux châssis et la porte donnant sur la terrasse seront remplacés par un grand châssis coulissant en bois, afin d'apporter davantage de lumière naturelle, d'améliorer l'accessibilité à la terrasse et d'ouvrir la vue vers l'intérieur d'îlot ;

Considérant que les garde-corps des terrasses existantes seront rehaussés afin de répondre aux normes de sécurité en vigueur ;

Considérant que la façade arrière sera isolée par l'extérieur et revêtue d'un enduit de teinte beige clair / sable ; que, pour les murs mitoyens gauche et droit, un enduit sur isolant de couleur gris clair est prévu ;

Considérant que le projet contribue à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ainsi qu'à l'habitabilité des logements existants ; que le nouveau logement présente une qualité conforme aux attentes ; que l'ensemble des logements répond au principe de bon aménagement des lieux ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet 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 20 novembre 2025

AVIS FAVORABLE à conditions :

- Concernant le nouveau logement 3 : prévoir un espace de rangement sous toiture ;
- Prévoir un aménagement paysager qui compense l'abattage de l'arbre ;
- Envisager de déplacer la citerne dans une zone déjà minéralisée afin de garder la perméabilité et le caractère vert de la zone de recul ;
- Respecter l'avis SIAMU du 16/09/2025

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Développement Urbain et mobilité	M ^{me} DEVRIENDT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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