

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 septembre 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} DE CORT
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. SCHWIND

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Prévoir un accès distinct au logement et mettre en conformité une marquise, la fermeture de la cour arrière, le remplacement des menuiseries aux étages ainsi que l'aménagement des combles afin de former un duplex avec le 1^{er} étage
Adresse	Place de la Résistance, 5
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 septembre 2026

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 ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 septembre 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation 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 36479 ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone générale ;

Vu que le bien se situe Place de la Résistance au n° 5, maison d'angle R+01+TV, implantée sur une parcelle de 70m², cadastrée 1^{ère} Division – Section A – n° 545 a 3 ;

Vu que la demande vise à **prévoir un accès distinct au logement et mettre en conformité une marquise, la fermeture de la cour arrière, le remplacement des menuiseries aux étages ainsi que l'aménagement des combles afin de former un duplex avec le 1^{er} étage** ;

Vu que la demande a été introduite le 02/02/2026, que le dossier a été déclaré complet le 22/05/2026 ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

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

Vu que la demande a été 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 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 18/08/2026 au 01/09/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 08024 (PU 08517) – construire une maison – permis octroyé le 20/03/1900

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 septembre 2026

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la couverture de la cour, pour l'aménagement des combles, pour des changements d'aspect de la façade à rue ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition (RU 2024/18126), le nombre d'unités indépendantes de logement, qui peut être considéré comme régulier, est de 1 ;

Considérant que le bien, en situation existante de droit, se compose d'un rez commercial et d'un logement à l'étage ; qu'en situation existante de fait, le couloir du rez-de-chaussée permettant un accès indépendant aux étages par rapport au commerce, a été supprimé ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de rétablir un accès spécifique vers le logement des étages depuis la Rue du Prétoire, de réaménager le sous-sol (cave privative pour le logement, déplacement des compteurs), d'aménager un logement de 3 chambres sur deux niveaux ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 dégagement commun avec compteurs, cave privative du logement, caves (2) du commerce ;
- +00 hall commun avec accès cave et étages ;
commerce : salle de consommation avec bar (44,60m²), sanitaires ;
- +01/combles logement de 3 chambres aménagé en duplex
niv. inf. : cuisine ouverte sur séjour, sdd, wc
niv. sup. : chambres

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est impactée ;

Considérant que la parcelle de 70m² est complètement enclavée par le bâti voisin immédiat ; que dès la construction, la parcelle a été entièrement imperméabilisée ; que la cour initiale de 4,80m² n'offrait pas à cette parcelle d'espace extérieur qualitatif ; que la couverture de la courette n'est pas préjudiciable aux constructions voisines ; qu'elle n'a nécessité aucune rehausse de mitoyens ;

Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que sur un terrain d'angle, la profondeur des ³/₄ de la parcelle ne s'applique pas ; que la construction la plus profonde n'est pas dépassée et quant à la moins profonde, elle n'est pas dépassée de plus de 3,00m (+/- 1,85m) ;

Que la couverture de la cour, espace résiduel peu fonctionnel, a permis d'aménager des sanitaires pour le petit commerce HoReCa (café) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, wc*, en ce que l'unique wc du logement, situé sur le palier d'étage, n'est pas conforme ; qu'il n'atteint pas les dimensions minimales (0,80m x 1,20m) ;

Que le titre II définit les normes d'habitabilité qui sont applicables aux logements neufs ainsi qu'aux logements existants lorsque les modifications portent sur leur habitabilité ;

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 (chambres sous combles) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 septembre 2026

Que les châssis à tabatière placés des plans du permis de 1900 ont été remplacés par des petites lucarnes à croupes triangulaires ; que la superficie nette éclairante à prendre en compte est de 1/5^{ème} de la superficie plancher (le vitrage étant vertical) ;

Que cette maison d'angle participe, avec le bâtiment de la Justice de Paix de style néo-Renaissance flamande, à la qualité patrimoniale de la Place de la Résistance ; que l'immeuble sis au n° 5 est le pendant symétrique du n° 1 ; qu'il convient dès lors de préserver l'unité de la composition et de l'expression architecturale, de ne pas les impacter avec une typologie de fenêtres plus contemporaine ;

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

- aménagement sommaire et non amélioré du logement existant ;
- manquement de locaux techniques – chaudière, buanderie, vestiaire ;
- dimensions étiquées des sanitaires pour un logement de 3 chambres – 1 seul wc non conforme, 1 sdd (6,70m² peu exploitables) ;
- peu de pertinence d'implanter une sdd à l'étage des pièces de vie ;
- création d'un logement de 3 chambres alors que la configuration et les surfaces utiles ne permettent qu'un logement de 2 chambres ;

Que le niveau d'habitabilité du logement doit être amélioré et répondre aux attentes de confort actuelles, en limitant le duplex à un appartement de 2 chambres ;

Considérant que l'*article 207§1 du CoBAT, bien à l'inventaire légal*, est d'application ; que le bâtiment identifié (sous le n° 36479), à l'instar des 5 autres immeubles situés sur le côté Nord de la Place de la Résistance, présente un intérêt patrimonial indéniable ; qu'il convient dès lors d'être particulièrement attentif au maintien des éléments patrimoniaux, eu égard à la composition d'ensemble ;

Qu'un reportage photographique exhaustif et pertinent de l'intérieur, avec les éléments tels que cheminées, escaliers, moulures, ... , n'a pas été joint à la demande ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, 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 ;

Considérant qu'en situation existante de fait, toutes les modifications ont été réalisées sans demande de permis ; que les châssis des étages ont été remplacés sans respect du cintrage des baies ; qu'au rez-de-chaussée, les baies ont été radicalement modifiées (hauteur, largeur), les divisions de châssis changées, le parement en brique enduit, le soubassement en pierre bleue abaissé et standardisé ; qu'une marquise continue – petit toit incliné en ardoise – s'étend sur toute la largeur de la façade ; que le revêtement en ardoise de la marquise et le soubassement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 septembre 2026

en pierre bleue ont été peints ; que l'enduit de la façade est (actuellement) de couleur jaune clair, les menuiseries en bois de teinte brun foncé ;

Qu'à l'exception de la nouvelle porte à rue pour le logement, le projet maintient la façade en l'état sans apporter d'amélioration ;

Que certains travaux au rez-de-chaussée ont irrémédiablement altéré la façade ; que l'immeuble d'angle au n° 1, pendant symétrique du n° 5, présente encore les caractéristiques d'origine ; qu'il y a lieu de tenter de retrouver une cohérence de l'ensemble patrimonial ;

Que certains éléments ont été définitivement perdus ; qu'il convient à tout le moins, de requalifier cette partie de la façade identifiée – en supprimant la marquise, en nettoyant le soubassement en pierre bleue de manière à retrouver son aspect naturel, en proposant une teinte d'enduit plus sombre, de couleur terra cotta, qui s'harmonise avec le parement en brique rouge ;

Qu'aux étages, il y a lieu de placer une nouvelle main-courante en bois au niveau du garde-corps de balcon et de le représenter sur l'élévation de façade, de proposer des châssis qui s'inscrivent dans l'encadrement cintré des baies, de rénover les boiseries de la corniche ;

Que la couleur de toutes les boiseries – portes, châssis et corniche – doit être harmonisée et de couleur verte (cf. n° 4) ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone générale, telles que détaillées dans le *Titre VI du RRU* ; que vu le reportage photographique, la demande y déroge notamment pour les articles suivants :

- *article 36, enseigne parallèle à une façade* – elle est située sous le niveau du seuil des baies du premier étage
- *article 37, enseigne perpendiculaire à une façade* – une seule enseigne est autorisée par tranche entière de 5,00m courants de façade ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter la présence des enseignes en zone d'habitation ; qu'il convient de placer toutes les enseignes sous le cordon continu situé au même niveau que la dalle du balcon de manière à réduire leur impact sur le logement situé à l'étage ; de ne proposer qu'un maximum de 2 enseignes perpendiculaires ; de supprimer les 2 enseignes parallèles placées entre les baies du 1^{er} étage et l'enseigne perpendiculaire qui a été placée à proximité du balcon ; de représenter sur l'élévation de la façade à rue la nouvelle proposition d'implantation des enseignes ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter la présence de la publicité en zone d'habitation ; qu'il y a lieu de supprimer les 6 panneaux d'affichage publicitaire fixés sur les trumeaux du rez-de-chaussée ;

Considérant que, par ailleurs, la tente solaire rétractable doit être conforme au *RRU, Titre I, article 10, élément en saillie en façade à rue* ; qu'il convient de vérifier que le dispositif existant, en position ouverte, présente une hauteur libre de minimum 2,50m par rapport au niveau du trottoir ; qu'il y a lieu de le faire figurer sur les plans ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 septembre 2026

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – PU/1983.0178/7/T – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 12/06/2026 ;

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 ;

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

- Limiter le duplex à un appartement de 2 chambres afin d'améliorer son habitabilité et proposer des sanitaires adéquats ;
- Requalifier la façade à rue en nettoyant le soubassement en pierre bleue de manière à retrouver son aspect naturel, en prévoyant un enduit de couleur terra cotta qui s'harmonise avec le parement en brique rouge ; ainsi qu'en plaçant une nouvelle main-courante en bois au niveau du garde-corps de balcon, en proposant des châssis qui s'inscrivent dans l'encadrement cintré du linteau des baies, en entretenant les boiseries de la corniche, en proposant une teinte verte pour toutes les boiseries (châssis/porte et corniche) ;
- Placer toutes les enseignes sous le niveau de la dalle du balcon ; supprimer les 2 enseignes parallèles placées entre les baies du 1^{er} étage et l'enseigne perpendiculaire à proximité du balcon ; proposer un maximum de 2 enseignes perpendiculaires ; représenter sur l'élévation de la façade la nouvelle proposition d'implantation des enseignes ;
- Pour la tente solaire rétractable, observer en position ouverte une hauteur libre de minimum 2,50m par rapport au niveau du trottoir ;
- Supprimer les 6 panneaux d'affichage publicitaire existants, fixés sur les trumeaux du rez-de-chaussée ;
- Compléter le formulaire de demande cadres VI, VII et VIII ; fournir un reportage photographique exhaustif et pertinent de l'intérieur.

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, est acceptée moyennant le respect des conditions susmentionnées.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 septembre 2026

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} DE CORT	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. SCHWIND	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	