

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

PV11	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Rénover un immeuble à appartements et ajouter un appartement au 4^{ème} étage
Adresse	Rue de la Poterie, 9
PRAS	Zone d'habitation, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

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 et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est implanté, à l'Atlas Archéologique, dans le périmètre délimitant la zone d'extension du site « Quartier des Remparts (fortifications) » – XVI^e-XVIII^e siècles ;

Vu que le bien se situe Rue de la Poterie aux n° 9-11, immeuble mitoyen R+03+TV, implanté sur une parcelle de 170m², cadastrée 4^{ème} Division – Section B – n° 159 z 7 ;

Vu que la demande vise à **rénover un immeuble à appartements et ajouter un appartement au 4^{ème} étage** ;

Vu que la demande a été introduite le 08/01/2026, que le dossier a été déclaré complet le 25/05/2026 ;

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

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics ;

Vu que la demande n'a pas été soumise aux mesures particulières de publicité ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 20221 (PU 16003) – construire une maison – permis octroyé le 16/09/1927
- n° 20412 (PU 16070) – exhausser la maison – permis octroyé le 02/12/1927

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement de destination du rez-de-chaussée et des combles, pour la densification du nombre d'unités de logement, pour des changements d'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2023/17161), l'immeuble comprend 6 logements aux étages et 2 commerces au rez-de-chaussée ; le bien fait l'objet des suspicions d'infraction pour la modification du nombre de logements (8), pour l'aménagement des combles, pour la fermeture des terrasses arrière, pour le changement de destination du rez-de-chaussée ;

Vu le rapport de la réunion d'avant-projet tenue le 13/11/2025 ;

Considérant que le projet consiste en la réorganisation complète des caves, le réaménagement des six appartements existants situés aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages, ainsi qu'en la création d'un nouvel appartement au 4^{ème} étage, la mise en conformité du changement de destination du rez-de-chaussée en garage et de l'extension arrière de celui-ci ;

Considérant qu'en situation projetée, l'aménagement est le suivant :

- –01 caves privatives logement (7), local compteurs, local vélos (11 emplacements) ;

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

- +00 hall d'entrée commun, 2 garages de 2 emplacements chacun ;
- +01 2 appartements de 1ch
hall avec wc, cuisine ouverte sur séjour/sàm, sdb, chambre avec coin bureau ;
- +02 2 appartements de 1ch
idem +01 ;
- +03 2 appartements de 1ch
privatisation d'une partie du palier d'étage attribué au logement du +04 ;
celui côté G : hall avec wc, cuisine ouverte sur séjour/sàm, sdb, chambre avec coin bureau ;
celui côté D : hall avec wc, cuisine ouverte sur séjour/sàm, sdd, chambre avec coin bureau ;
- +04 1 appartement de 3ch dans les combles
hall d'entrée au palier d'étage du +03, escalier cuisine ouverte sur séjour,
terrasse tropézienne (+/- 9m²), wc, couloir 3 chambres dont 1 avec sdd/wc, sdd,
rangement en mezzanine ;

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 ;

Que la parcelle a été construite sur son entièreté ; que la cour initiale de +/- 32,80m² a été couverte sans nécessité de rehausse mitoyenne ; que sa couverture n'a pas été préjudiciable aux constructions voisines ; que le changement de destination du rez-de-chaussée n'occasionne pas de nuisances en intérieur d'îlot ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande fait le choix de ne pas prévoir de citerne d'eau de pluie avec une réutilisation des eaux à des fins domestiques pour ne pas devoir modifier de fond en comble le réseau d'adduction en eau froide ; qu'il convient cependant de proposer une autre mesure de temporisation des eaux pluviales ; que la plateforme de toit de +/- 32,80m² pourrait être végétalisée et équipée d'un dispositif de rétention des eaux pluviales, tel qu'un bac de rétention, éventuellement combiné à une citerne de rétention, qui stockent temporairement l'eau avant son évacuation progressive vers le réseau d'égouttage ;

Considérant que le placement de technique occasionne des nuisances sonores en intérieur d'îlot ; que la demande ne renseigne pas sur les plans l'emplacement de l'unité extérieure de la pompe à chaleur ; que son impact sur l'environnement immédiat n'a pas pu être évalué ; qu'il convient de prévoir un emplacement conforme qui ne préjudicie pas le voisinage, de choisir un dispositif acoustiquement performant et de fournir la fiche technique de l'équipement ;

Considérant que le rez-de-chaussée du bien était initialement utilisé en tant que magasins, à l'instar des autres immeubles de la Rue Foppens et de la Rue de la Poterie, qui appartenaient tous à une même entreprise (activités productives (imprimerie) avec entrepôts) ;

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

Que, historiquement, la parcelle était entièrement bâtie (cf. vues aériennes de BruGIS et surface bâtie au sol des renseignements cadastraux) ; que les travaux réalisés ultérieurement n'ont concernés que des aménagements intérieurs ; que dans les années 1970-1980, un accès carrossable a été créé Rue de la Poterie connecté aux immeubles de la Rue Foppens ; que dans les années 2000 (2007), lors de la vente à la découpe de l'ensemble des immeubles et de la division juridique du parcellaire, les accès carrossables de la Rue de la Poterie ont été affectés à l'usage de garages ;

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 (séjour en partie centrale des logements existants, chambre de 14,74m² dans les combles en partie droite) ;

Qu'en présence de fenêtres situées en façade à rue, le maintien de l'uniformité des baies est à privilégier ; que les fenêtres de toit peuvent être agrandies ; que, afin de maintenir la composition à symétrie axiale de la façade, les dimensions de la fenêtre de gauche devront également être adaptées ;

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

- Pertinence à réduire la largeur des portes palières à 0,73m ? prévoir un minimum de 0,83m pour l'accès principal au logement ;
- Au niveau des sdb du +03, vérifier la hauteur libre au droit de la paillasse d'escalier ;
- Au niveau des pièces situées sous la mezzanine, envisager la possibilité d'une hauteur sous plafond moindre (minimum 2,30m) afin d'augmenter la hauteur libre de la mezzanine et de permettre son habitabilité ;

Considérant que le projet porte le nombre d'unités de logement de 6 à 7 ; que l'aménagement des combles en un appartement de 3 chambres est envisageable dès lors que, par ailleurs, l'organisation des espaces intérieurs des logements existants est améliorée ; que les surfaces habitables sont adéquates et satisfaisantes ;

Que la fermeture des terrasses arrière (de 1,83m²), orientées NO, est justifiée en ce que cet espace extérieur n'est pas exploitable et n'a plus de raison d'être dès lors que le wc extérieur est supprimé et que la cuisine est déplacée en façade avant ;

Considérant que la parcelle se situe en **zone B d'accessibilité** par les transports en commun au sens du **titre VIII du RRU** ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun ; qu'afin de ne pas impacter les surfaces de parcage existantes au +00, le projet prévoit l'aménagement d'un local vélos de 11 emplacements en sous-sol ; pour en faciliter l'accès, la volée d'escalier sera élargie à 1,07m et équipée d'une goulotte à vélos ;

Que l'aménagement d'un local vélos au rez-de-chaussée, au détriment d'une partie des superficies de garage, permettrait une mise en œuvre plus simple et un accès plus pratique ;

Considérant qu'il y a application de la **prescription particulière 21 du PRAS** – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

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

Considérant que la modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;

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 qu'en situation existante de fait, les portes de garage à double battant ont été remplacées par une porte sectionnelle métallique, la porte d'entrée en bois a été changée par une porte en PVC ; que les châssis des étages, maintenus dans le projet, ont été remplacés dans le respect du matériau et du nombre de divisions (3 divisions avec imposte supérieure vitrée) ; que le panneau central a été légèrement élargi ; 8 boîtes aux lettres ont été fixées à la façade ;

Considérant qu'en situation projetée, une nouvelle porte à rue est prévue en bois – porte panneautée de style classique, de même teinte que les menuiseries existantes (vert foncé) ; que les boîtes aux lettres seront intégrées dans la partie fixe de la porte ;

Que, afin de préserver la composition à symétrie axiale de la façade, il est demandé de proposer une porte d'entrée à rue centrée en répartissant les boîtes aux lettres (placées verticalement) sur les montants latéraux fixes (6 sur les montants fixes, 1 dans le panneau de la porte) ;

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 ;

Considérant que la demande devra se conformer strictement aux prescriptions émises par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; qu'à ce jour, le rapport de prévention incendie n'a pas encore été transmis ;

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 3 septembre 2026

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

- Proposer une porte d'entrée à rue centrée en répartissant les boîtes aux lettres sur les montants latéraux fixes ;
- Envisager la végétalisation du toit plat avec un bac de rétention ;
- Renseigner toute unité extérieure de pompe à chaleur ;

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	