

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 avril 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par le co-propriétaire
Objet de la demande	Changer l'affectation d'un bâtiment en intérieur d'ilot d'atelier en 9 logements et démolir le bâtiment à rue
Adresse	Rue de Douvres, n°83
PRAS	Zone mixtes

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 avril 2026

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique a fait l'objet de 2 réactions dont une demande à être entendu.

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT
CONVOQUEES :**

Le demandeur et l'architecte ont été entendus, ainsi qu'une réaction.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 avril 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone mixte suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

Vu que le bien se situe Rue de Douvres au n° 83, maison mitoyenne R+01+TV et un bâtiment en fond de parcelle R+03+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n° 562Z7 et est répertorié en tant que bâtiment industriel, artisanat – petites entreprises – industries ;

Vu que la demande vise à **changer l'affectation d'un bâtiment en intérieur d'ilot d'atelier en 9 logements et démolir le bâtiment à rue** ;

Vu que la demande a été introduite le 25/09/2025, que le dossier a été déclaré complet le 17/02/2026 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/03/2026 au 02/04/2026, et que 2 réactions ont été introduites dont une demande à être entendu ayant pour motifs principaux :

- Le gabarit, la configuration et le vis à vis du projet envisagé
- Les nuisances provoquées par le chantier
- La densification excessive se répercutant sur le quartier et voisins immédiat

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'ilots ;
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au Titre I du RRU article 3 – Implantation d'une construction mitoyenne
 - dérogation au Titre I du RRU article 11 – aménagement des zones de recul

Vu que la rue de Douvres est une voirie régionale, que la Direction Gestion et Entretien des Voiries - Bruxelles Mobilité - AED a été consultée et qu'aucune remarque ni opposition à la présente demande de permis d'urbanisme n'a été formulée ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°19929 (PU F15886) – construire un atelier en recul – permis octroyé le 03/06/1927
- n°20310 (PU F16034) – construire un mur à rue – permis octroyé le 14/10/1927
- n°21782 (PU F16810) – construire un magasin à bois – permis octroyé le 14/10/1929
- n°29594 (PU F22757) – exhaussement de l'atelier – permis octroyé le 25/11/1937
- n°42800 (PU 35165) – transformer la façade – permis octroyé le 15/06/1966

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 avril 2026

- n°49441A (CU 45252) – changement d'affectation d'un entrepôt arrière en logements – certificat **refusé** le 04/07/2006

la situation existante correspond à la situation de droit ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'un atelier et d'un commerce accessoire à l'atelier situé à l'avant du bâtiment ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Démolir le bâtiment avant et le remplacer en partie par un local technique
- Changer l'affectation du bâtiment arrière d'atelier en 9 logements
- Création de terrasse en façade avant du bâtiment arrière
- Création d'un jardin en fond de parcelle en supprimant l'annexe arrière

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- 00 Local technique avant comprenant les compteurs, boîte aux lettres et Local poubelle
Local vélo + 9 Caves + Local ménage + Logement 01 – 3 Chambres + Jardin
- +01 Logement 02 – 2 Chambres + Terrasse
Logement 03 – 3 Chambres + Terrasse
- +02 Logement 04 – 2 Chambres + Terrasse
Logement 05 – 3 Chambres + Terrasse
- +03 Logement 06 – 2 Chambres + Terrasse
Logement 07 – 3 Chambres + Terrasse
- Combles Logement 08 – 1 Chambre + Terrasse
Logement 09 – 2 Chambres + Terrasse

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant que le changement d'affectation occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ; que le jardin arrière est limité ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ;

Considérant la promiscuité du bâtiment arrière avec les différentes constructions qui l'entourent ; que la création de terrasse jusqu'au 4^{ème} étages peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que leurs positions dominantes et en surplomb impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ; que si le changement d'affectation est envisagé, il y a lieu de supprimer au minimum une travée du bâti afin de distancer la construction des différentes limites parcellaires ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales de la parcelle pour limiter les

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 avril 2026

phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 3, implantation d'une construction mitoyenne*, en ce que l'alignement sur la mitoyenneté n'est pas respecté ; que le bâti à l'alignement est supprimé et n'est remplacé que partiellement ; que le placement d'une grille d'accès ne le remplace pas ; que la façade présente une certaine valeur patrimoniale industriel qu'il y a lieu de proposer une visite sur place afin de se rendre compte du patrimoine et de savoir s'il y a lieu de l'en préserver de la démolition ;

Considérant qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, article 5 – implantation/gabarit* ; en ce que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions garantissent l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public ; que le bien étant proche des constructions placés à l'alignement à l'avant ; que le bâti arrière se situe face à un équipement d'intérêt collectifs ouvert au publique ; que le changement d'affectation impact de façon importante la relation entre les différents volumes ; que lorsqu'il y a un changement d'affectation aussi radical, cela amène à des travaux très substantiel afin de ne détériorer l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul* ; en ce que la zone reprise entre l'alignement et la façade de l'immeuble ne peut être aménagée qu'en jardinet et plantée de pleine terre hormis celles accessoires à l'entrée de l'immeuble (pédestre et carrossable) ; que la démolition du bâti existant crée cette nouvelle zone de recul ; que celle-ci ne peut prétendre à être utilisé en local poubelle et compteurs ; qu'il y lieu de revoir l'aménagement de la zone ;

Considérant qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, article 51 §1 – aménagement de la zone de recul et de retrait latéral* ; que la zone de recul et les zones de retrait latéral jouxtant l'espace public participent à l'embellissement et à la végétalisation de l'espace public ; que les zones de recul sont destinées à l'aménagement de jardins d'agrément ; qu'elles peuvent comporter les accès aux portes d'entrée et de garage ; qu'elles ne peuvent être transformées en espace de stationnement ni comporter de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble telles notamment les boîtes aux lettres, clôtures, murets, escaliers ou pentes d'accès mais pas de local technique tel que les compteurs ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- Intimité relative entre les différentes constructions
- Dimension restreinte des terrasses pour les logements 2/3 chambres

Considérant qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre III, article 14 – division d'immeubles existants* ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant que la transformation d'arrière-batiment doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 avril 2026

- L'arrière-bâtiment doit présenter une valeur patrimoniale et/ou un intérêt architectural justifiant son maintien ;
- La rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle des qualités de l'intérieur de l'îlot (cf. prescription générale 0.6 du PRAS);
- Avant de densifier, vérifier le gabarit à rue – si celui-ci est anormalement bas, privilégier un rehaussement du bâtiment plutôt qu'une réaffectation de l'immeuble arrière en logements ;
- La distance entre l'arrière-bâtiment et le bâtiment à rue est suffisante, voire augmentée, afin d'assurer un ensoleillement et un apport de lumière naturelle suffisant ainsi que des vis-à-vis acceptables ;
- Prévoir la possibilité de disposer d'un espace extérieur privatif (jardin, cour ou terrasse) non dépendant de servitude ;
- Limiter de préférence le nombre de logement à 1 seul logement afin de réduire les nuisances de voisinage pour les logements à rue;

Considérant que de manière générale, ce type de configuration – arrière-bâtiment n'étant pas conçu initialement pour un logement – pour être réaffectée requiert souvent de lourdes modifications et de considérables interventions ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées par la démolition du bâtiment avant et la modification de la façade avant du bâtiment arrière ; que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques de la nouvelle construction en adéquation avec le langage architectural traditionnel du voisinage ;

Considérant qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, article 9 – Matériaux et parements de façade* ; que le bâtiment principal ainsi que les annexes doivent être réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage ; que le bloc de 2,90m sur 2,35m en aluminium blanc est en désaccord avec l'esthétique environnante ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les 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 doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2008.0276/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 17/03/2026 ;

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 ; qu'une demande de visite sur les lieux sera organisée afin de se rendre compte du patrimoine ; que la visite permettra d'orienter le projet et d'informer au mieux l'architecte et le demandeur sur les possibilités envisageables (changement d'affectation sur une partie ou tout le bien ; réduction du bâti arrière, suppression ou non du bien avant, ...)

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 avril 2026

AVIS DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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