

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente/ Echevine de l'urbanisme M^{me} CARLIER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

/

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. SCHWIND

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par LESGAU s.r.l.
Objet de la demande	Changer la destination des bâtiments situés en intérieur d'îlot en logements, démolir le bâtiment arrière du n° 31, construire des annexes au rez-de-chaussée des n° 31 et n° 33 et mettre en conformité le remplacement des menuiseries en façade avant
Adresse	Rue du Drapeau, 31-33
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de 4 courriers dont 4 réclamations et 4 demandes à être entendu.

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

La conseillère juridique du demandeur et l'architecte ont été entendus.

Les réclamants ont été entendus sur les sujets suivants :

- Opposition à la démolition ou à l'abaissement des murs mitoyens, considérés comme essentiels pour préserver l'intimité, la sécurité, la tranquillité et la valeur des propriétés de la rue du Greffe ;
- Souhait de maintenir une hauteur suffisante des murs mitoyens afin de ne pas créer des vis-à-vis, de nouvelles vues directes et plongeantes, sur les jardins et habitations voisines, impactant l'intimité et la qualité de vie ;
- Regret de la disparition potentielle de murs à caractère patrimonial et industriel, considéré comme un élément important du cadre de vie, qui donne un charme à l'intérieur d'îlot ;
- Manquement dans les représentations jointes au projet ; les gabarits des bâtiments avoisinants ne figurent pas sur les plans, ni les niveaux des jardins des parcelles de la Rue Du Greffe et la façade mitoyenne concernée par la fermeture de baies existantes ;
- Positif à la dédensification et au changement d'affectation en logement tant que l'intérieur d'îlot, véritable havre de paix, n'est pas impacté ; favorable aux aménagements végétalisés, notamment aux toitures verdurisées non accessibles ;
- Opposé à l'emploi du PVC, matériau peu qualitatif, pour les châssis ;
- Préoccupation concernant la biodiversité, notamment, la présence de colonies de moineaux nichant dans les cavités des murs existants et dans des nichoirs qui ont été installés ; que ces moineaux étant protégés par une ordonnance relative à la conservation de la nature, une dérogation est indispensable si leur habitat et lieux de nidification sont impactés ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 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 terrain des parcelles cadastrées 1^{ère} Division – Section A – n° 537 l 20 & n° 537 r 15 est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 3 – parcelles polluées sans risques ;

Vu que le bien, sis Rue du Drapeau aux n° 31 & 33, se compose de deux maisons mitoyennes à front de rue R+02+TV et de trois arrière-bâtiments, implantés sur quatre parcelles d'une superficie totale de 505 m², cadastrées 1^{ère} Division – Section A – n° 537 n 19 (de 80 m², avt n° 31), n° 537 l 20 (de 90 m², arr. n° 31), n° 537 r 15 (de 160 m², arr. n° 27) & n° 537 k 17 (de 175 m², avt & arr. n° 33) ;

Vu que la demande vise à **changer la destination des bâtiments situés en intérieur d'îlot en logements, démolir le bâtiment arrière du n° 31, construire des annexes au rez-de-chaussée des n° 31 et n° 33 et mettre en conformité le remplacement des menuiseries en façade avant** ;

Vu que la demande a été introduite le 05/01/2026, que le dossier a été déclaré complet le 10/08/2026 ;

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 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 3 §9, chapitre II du Titre I du RCU – entretien et travaux de rénovation ;
 - dérogation à l'article 56, chapitre VII du Titre I du RCU – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins ;
 - dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants ;
 - dérogation à l'article 17, chapitre III du Titre III du RCU – espaces extérieurs des logements en intérieur d'îlot ;

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 01/10/2026 au 15/10/2026, que 4 oppositions ont été introduites ; que des propriétaires de la Rue du Greffe déplorent :

- la non-concertation avec les propriétaires riverains concernant les modifications du mur mitoyen en fond de parcelle ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

- l'abaissement du mur mitoyen en fond de parcelle, en ce qu'ils veulent garder leur intimité, l'absence de vis-à-vis, ainsi que se préserver des risques d'intrusion ; la hauteur du mur mitoyen de jardin devrait être maintenue, d'une part, avec les n° 28 et 30 de la Rue du Greffe et, d'autre part, avec le n° 26 de la Rue du Greffe ;
- un changement d'affectation en logement qui créera de nouvelles nuisances sonores le soir et le week-end ; le logement Airbnb est à proscrire ;
- l'absence de travaux de rénovation indispensables en façade arrière (corniche, DEP) ;
- le manquement d'une approche évitant la surchauffe (protection solaire des baies vitrées) et le risque de recours à des appareils de climatisation bruyants ;
- le manquement des modes de chauffage qui peuvent générer des nuisances sonores ;
- la destruction des lieux de nidification pour les moineaux qui nichent dans les cavités des murs existants ;

Vu les archives communales à cette adresse :

n° 29 – Section A – n° 537 r 15

- n° 14979 (PU 14452) – construire un atelier – permis octroyé le 13/04/1920

n° 31 – Section A – n° 537 n 19 & n° 537 l 20

- n° 09758 (PU 10267) – construire une maison – permis octroyé le 12/12/1904
- n° 10986 (PU 11509) – construire 2 toitures vitrées – permis octroyé le 07/09/1906
- n° 12398 (PU 12946) – reconstruire et agrandir le magasin incendié – permis octroyé le 10/12/1909

n° 33 – Section A – n° 537 k 17

- n° 10993 (PU 42901) – construire une maison (6,48m) avec atelier derrière – permis octroyé le 11/09/1906
- n° 11342 (PU 43905) – construire une toiture vitrée au-dessus d'une partie de la cour – permis octroyé le 04/06/1907

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/8807), concernant l'immeuble du n° 33 (1 A 537 k 17) – bâtiment à front de rue (logement) & arrière-bâtiment (entrepôt), le nombre d'unités de logement indépendantes qui peuvent être considérées comme régulières s'élève à 3 ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/8809), concernant l'immeuble du n° 31 (1 A 537 n 19) – bâtiment à front de rue, le nombre d'unités de logement indépendantes qui peuvent être considérées comme régulières s'élève à 4 ;

Vu que le nombre d'unités de logement de ces renseignements urbanistiques a été déterminé sur la base de la liste des habitants et de l'historique des compteurs Sibelga ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

Vu que les plans des archives des immeubles à front de rue ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et la répartition des logements existants ;

Vu les renseignements cadastraux, seuls 4 logements y sont répertoriés ; le bien est cadastralement repris comme suit :

- n°31 – 1 A 537 n 19 – maison sans cave habitable qui comporte 2 logements et qui présente une surface bâtie au sol de 63 m² (parcelle de 80 m²) ;
- n° 31 – 1 A 537 l 20 – atelier qui présente une surface bâtie au sol de 90 m² (parcelle de 90 m²) ;
- n° 27 – 1 A 537 r 15 – atelier qui présente une surface bâtie au sol de 155 m² (parcelle de 160 m²) ;
- n° 33 – 1 A 537 k 17 – maison sans cave habitable qui comporte 2 logements et qui présente une surface bâtie au sol de 54 m² (parcelle de 175 m²) ;

Considérant que la demande prévoit une restructuration de l'intérieur d'îlot afin d'y créer du logement :

- Changer l'affectation de 2 des 3 arrière-bâtiments en logement ;
- Démolir des annexes et l'arrière-bâtiment du n° 31, en abaissant notamment le mur mitoyen du fond de parcelle, afin de créer une zone de cour et jardin ;
- Porter le nombre d'unités de logement sur les parcelles à 9 ;
- Prévoir un local vélos au +00, dans l'arrière-bâtiment du n° 33 ;
- Végétaliser les toits plats ; proposer une citerne enterrée de 9 m³ avec réutilisation des eaux de pluie ;
- Construire des annexes R+00+TP en façade arrière des deux bâtiments à front de rue ;
- Mettre en conformité le remplacement des menuiseries extérieures en façade à rue ;

Considérant que l'aménagement suivant est projeté :

Bâtiment à front de rue au n° 31

- -01 Caves privatives (4), local compteurs ;
- +00 Communs – passage cocher, cour et zone végétalisée (+/- 7,05 m²)
- +00 Studio (+/- 50 m²) ;
- +01 App. 1ch (+/- 38,50m²)
cuisine ouverte sur séjour (19,51 m²), chambre (13,96m²) ;
- +02 Logement existant inchangé ;
- Combles Logement existant inchangé ;

Bâtiment à front de rue au n° 33

- -01 Caves privatives (4), local compteurs ;
- +00 Communs – passage cocher, cour et zone végétalisée (+/- 17,30 m²) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

- +00/+01 Duplex 1ch :
niv. inf. : accès via la cour, hall d'entrée, sdd/wc, chambre à rue ;
niv. sup : sàm/salon, cuisine ;
- +02 Logement existant inchangé ;
- Combles Logement existant inchangé ;

Arrière-bâtiments aux n° 27 (côté droit) et n° 33 (côté gauche)

- +00 Communs – cour et zones végétalisées (+/- 7 m² & +/- 39,65 m²) ;
App. 3ch (au n° 27) – hall avec wc, cuisine ouverte sur sàm/séjour,
buanderie avec cave, chambres, sdd/wc et sdb/wc ;
- +00/+01 Duplex 3ch (au n° 33) :
niv. inf. : hall d'entrée avec wc, buanderie avec cave, cuisine
ouverte sur sàm/salon ;
niv. sup. : chambres dont 1 avec sdd/wc, sdb, wc ;

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti et la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot sont impactées ;

Considérant que la densité du bâti est diminuée par la démolition de construction ; qu'une zone de cour et jardin est proposée ; qu'une superficie de +/- 132,30 m² est à nouveau rendue à l'air libre ; que, toutefois, les zones perméables, plantées en pleine terre, ne représentent que 15% de la superficie totale des parcelles, soit +/- 75,50 m² (de 505 m²) ; qu'elles sont dispersées en 5 zones distinctes, dont 4 sont de faibles dimensions (4,50 m², 2 x 7 m² et 17 m²) ;

Qu'une zone de pleine terre d'un seul tenant présenterait une qualité paysagère, écologique et hydrologique nettement supérieure, permettant notamment un développement plus pérenne de la végétation, une meilleure infiltration des eaux pluviales et un renforcement de la biodiversité ; que le projet gagnerait à regrouper ces surfaces afin de créer un espace végétalisé plus qualitatif ;

Qu'il convient pour le moins de proposer un aménagement paysager qui puisse participer à la régénération de la biodiversité locale, ainsi que davantage d'espaces extérieurs privatifs pour les logements ;

Considérant que, par ailleurs, le sol des deux parcelles arrière est pollué et répertorié en catégorie 3 à l'inventaire de l'état du sol de la région bruxelloise ;

Que pour la parcelle n° 537 r 15, le sol est pollué mais les risques sont tolérables tant que du logement ne soit implanté sans gérer les risques de pollution ; que la pollution du sol est de type « orpheline » ;

Qu'à contrario, pour la parcelle n° 537 l 20, une restriction d'usage doit être respectée – soit, l'obligation de maintenir un revêtement du sol au droit de la zone polluée située dans le tiers arrière de la parcelle (cf. RES de 2015) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

Qu'il convient de respecter les restrictions d'usage et/ou de prendre les mesures d'assainissements nécessaires pour lever les restrictions ; également, de prévoir des surfaces de pleine terre plantées en dehors de l'emprise de la zone concernée par l'obligation de maintenir un revêtement du sol ;

Considérant que le changement de destination, activités productives inexploitées en logement, peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que le niveau sonore de l'intérieur d'îlot sera impacté ;

Que le projet envisage d'abaisser le mur mitoyen au droit du bâtiment démolé de 7,20 m à 2,45 m (soit, - 4,75 m) ; que ce mur de jardin est commun avec les maisons de la Rue du Greffe situées entre les n° 28 à 32 ; que cette hauteur n'est pas justifiée dans la demande ; que les représentations sur les plans ne sont pas complètes ;

Qu'il convient de limiter les nuisances pour le voisinage en maintenant une hauteur élevée du mur en fond de parcelle, qui rencontre les demandes des propriétaires concernés ;

Que les baies doivent être conformes aux prescriptions du Code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ;

Que les baies mitoyennes existantes de l'arrière-bâtiment du n° 33, en situation existante de fait, sont supprimées ; qu'il est demandé par les propriétaires voisins concernés d'obturer ces ouvertures avec des briques anciennes de même facture que les existantes ;

Considérant qu'au niveau de l'arrière-bâtiment situé à droite, les représentations sur les plans sont incorrectes – en façade arrière de l'« Appart. 4 », les deux fenêtres de droite de la série de 4 châssis devraient être représentées en traits interrompus en ce qu'elles sont implantées à 2,40m du niveau fini de plancher ; que, par ailleurs, le niveau du sol de jardin des maisons de la Rue du Greffe n'étant pas indiqué sur les coupes, il est impossible d'évaluer la pertinence de la hauteur du mur mitoyen de fond de jardin qui est maintenue ou proposée ;

Que le projet ne renseigne pas si les baies hautes existantes de ce bâtiment sont impactées ; en l'état, elles n'offrent pas de vues parce qu'aucune mezzanine n'est prévue ; qu'il est demandé par les propriétaires voisins concernés de proposer des jours qui présentent les mêmes caractéristiques que celles existantes – châssis fixe de caractère industriel, en bois peint en vert bouteille, vitre translucide, d'également exclure l'aménagement de mezzanine ;

Considérant que la demande ne renseigne pas les équipements techniques d'extraction sanitaire et d'évacuation des gaz brûlés ; que l'impact sur l'environnement immédiat n'a pu être évalué ; que ces équipements ne peuvent générer des nuisances acoustiques ;

Considérant que le projet prévoit la végétalisation des toits plats des arrière-bâtiments – épaisseur de substrat de 18 cm pour celui de gauche, de 10 cm pour celui de droite ; que la végétalisation de l'arrière-bâtiment du n° 33 n'est pas renseignée sur le plan d'implantation ; qu'il convient de compléter les représentations ;

Considérant que les parcelles sont imperméabilisées à 85% ; que la demande prévoit une citerne enterrée de 9 m³, dont le trop-plein sera raccordé à une citerne d'infiltration de 15 m³ ;

Que l'eau récoltée serait réutilisée pour l'alimentation des sanitaires des nouveaux logements et pour l'arrosage ; qu'il convient de préciser et de situer sur les plans le groupe hydrophore, ainsi que les appareils sanitaires effectivement raccordés ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

Considérant que, de manière générale, il convient de veiller à l'intégration de refuges et d'abris dans le bâti afin de préserver la nidification des oiseaux cavicoles en milieu urbain, ceux-ci ayant traditionnellement l'habitude de nicher dans les cavités présentes au sein des constructions anciennes ;

Que vu la carte de recensement de Bruxelles Environnement, la présence d'une colonie de moineaux et martinets est avérée ; qu'afin de soutenir ces espèces dont les populations sont en important déclin, il convient de privilégier le maintien des cavités existantes ou, à défaut, de prévoir l'installation de nichoirs adaptés ; que, par ailleurs, quand il existe des sites de nidification effectifs de moineaux domestiques dans un ouvrage destiné à être démoli, une dérogation à l'ordonnance sur la protection de la nature sera nécessaire ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de deux des trois parcelles du projet ;

Que ces parcelles sont historiquement densément bâties ; que les parcelles n° 537 r 15 (n° 27) & n° 1 A 537 k 17 (n° 33) sont bâties au-delà de la densité autorisée ; que la démolition de l'arrière-bâtiment de la parcelle du n° 537 l 20 (n° 31) et d'extensions arrière permet de proposer une superficie totale de zone de cour et jardin de 132,25 m² ;

Que compte tenu du changement d'affectation demandé, cette configuration n'est pas qualitative en ce que les zones de pleine terre sont limitées à 75,50m² et sont fragmentées ; que les fronts de bâtisse des deux arrière-bâtiments sont distants l'un de l'autre que de +/- 5,80m ;

Qu'une optimisation des cheminements permettrait d'augmenter les zones plantées en pleine terre et d'en privatiser une partie ;

Que l'étendue du bâti au +00 du n° 31 ne se motive pas pour un studio ; que, par ailleurs, la hauteur de l'extension arrière, de 3,75 m, ne se justifie pas plus en ce que l'acrotère du toit présente une hauteur de plus de 1,00 m, configuration inadéquate pour une plateforme de toit inaccessible ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6 - hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le niveau d'acrotère des deux arrière-bâtiments est relevé de 0,45 m pour celui de gauche et de 0,20 m pour celui de droite ;

Que la demande en l'état ne permet pas de vérifier si la rehausse projetée résulte exclusivement de la modification du revêtement de la toiture plate et d'un relèvement nécessaire à l'installation d'un isolant et d'une toiture verte extensive non accessible ; que dans l'affirmatif, l'arrêté relatif aux actes et travaux de minime importance (art. 21/1) pourrait être applicable ;

Que ce point a été confirmé en séance par l'architecte ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12 – aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie des zones plantées est trop restreinte compte tenu du changement d'affectation en logement ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 56 – maintien d'une surface perméable* ; que la surface perméable en pleine terre, des zones de cour et jardin supérieure à 60m², doit représenter au moins les 2/3 de la superficie de la zone ; que du total de 132,25 m², seuls 75,50 m² sont plantés en pleine terre (au lieu de 88 m²) ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre III, article 17 – espaces extérieurs des logements en intérieur d'îlot* ; que tout logement créé doit disposer d'un espace extérieur privatif d'agrément qui soit indépendant des servitudes de passage ; qu'il convient d'y remédier ;

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 ; que dans le cas de fenêtres en façade à rue, l'uniformité des dimensions des baies est à maintenir ;

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

- dimensions restreintes des espaces de rangement pour les deux grands logements créés (moins de 2 m²) ;
- absences de locaux communs malgré le nombre d'unités de logement projeté – local poubelles, local entretien, local poussettes ;
- intimité relative entre les arrière-bâtiments vu la distance restreinte entre les fronts de bâtisse des 2 immeubles ;
- aménagement insatisfaisant et non amélioré des logements existants ;
- peu d'optimisation spatiale du duplex au n° 33 – chambre à rue au +00, pièces de vie à l'étage sans connexion potentielle avec un espace extérieur ;
- terrasse de toit au +01 du n° 31 inadéquate – pas de lien avec un logement ;
- profondeur projetée au +00 du n° 31 pas justifiée pour un studio ;
- aménagement des logements existants de 1 chambre, inchangé, s'apparentant davantage à des studios compte tenu des surfaces utiles disponibles ;
- pas de pertinence à maintenir les deux accès carrossables de la situation de droit ;
- logements des arrière-bâtiment mono-orientés – aucune transversalité pour celui de gauche, la façade latérale de celui de droite n'offrant quant à lui aucune vue droite vu la proximité (min de 1,30 m, max de 2,25 m) et la hauteur du mur de fond de parcelle ;
- manquement de l'implantation des techniques ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 7 à 9 (de 4 à 9 selon l'historique cadastral) ; que les dérogations et manquements attestent de défauts d'habitabilité, d'une densité trop importante et d'une exploitation excessive des parcelles ; que la modification du nombre de logements mène à une densification des parties habitées ; que le niveau d'habitabilité des logements existants n'est pas adéquat ni garanti ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

Considérant que la configuration telle que projetée n'est pas adéquate en ce qu'elle préjudicie l'intérieur d'îlot ; qu'elle est contraire au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande déroge au *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 subdivision de l'immeuble 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 :

- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- les petits logements inférieurs à 60m² ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable ; sur les 9 unités de logement, les superficies plancher de 6 unités sont inférieures à 60 m² ;
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ; les conditions d'habitabilité des logements existants ne sont pas satisfaisantes ;
- concernant la transformation d'arrière-bâtiment, le nombre de logement en intérieur d'îlot est limité afin de réduire les nuisances de voisinage pour les logements à rue ; le maintien du bâti de l'arrière-bâtiment doit être justifié ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur privatif est prévue ;
- une mixité de types de logement doit être garantie ; sur les 9 unités, est proposée une majorité de petits logements (1 studio et 6 logements de « 1 chambre ») ;

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 ; que l'alternative de mobilité douce peut davantage être améliorée ; que l'accès au local vélos doit être rationalisé de manière à dégager un maximum de zones plantées en pleine terre ;

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, Titre I, article 8 – 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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 3 §9 – entretien et travaux de rénovation* ; que les constructions sont à maintenir en bon état d'entretien et de propreté ; que les éléments de façade en pierre naturelle (de type pierre bleue), ne peuvent être ni enduits, ni peints ; qu'en cas de remplacement des châssis visibles depuis l'espace public, les nouveaux châssis participent à la composition de la façade – matériaux choisis et mis en œuvre de telle sorte que la qualité esthétique soit assurée ; que les corniches ouvragées d'origine sont à maintenir, en ce compris leurs éléments de décor ; que dans le cas où, pour des raisons techniques, la corniche d'origine ne peut être maintenue, elle est remplacée par des éléments restituant au mieux le modèle d'origine, l'utilisation de PVC étant strictement interdite ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées par portes et châssis en PVC blanc (avant 2009), sans respect du cintrage des baies, ni des divisions d'origine, ni de la hauteur d'imposte ; qu'au rez-de-chaussée, parement en brique et éléments en pierre bleue ont été peints ; que les boiseries des corniches ornementées ne sont pas entretenues ;

Que la demande ne projette aucune amélioration mais une mise en conformité en l'état de la situation existante ;

Considérant qu'il convient de requalifier les deux façades ; qu'au rez-de chaussée, il y a lieu de nettoyer les parements de manière à retrouver leur aspect naturel (brique et pierre bleue), d'unifier les hauteurs d'impostes, de proposer au n° 33 un châssis ouvrant et des divisions adéquates pour un logement ; qu'aux étages, il y a lieu d'inscrire la forme de châssis dans l'encadrement cintré des baies, de prévoir deux vantaux surmontés d'une imposte vitrée, de proposer des menuiseries extérieures en bois, de rétablir les caractéristiques d'origine de l'entrée cochère, de supprimer les panneaux placés devant les grilles des soupiraux et de proposer des châssis ouvrants adéquats, de rénover la corniche bois ornementale des deux immeubles ;

Considérant que le Fonctionnaire délégué, absent lors de la séance de commission, ne s'est prononcé ni sur le programme du projet, ni sur sa configuration et sa volumétrie ;

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 ;

AVIS DÉFAVORABLE