

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} ZANAS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M^{me} SMETS

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité un immeuble de rapport : augmentation du nombre de logement (de 2 à 3) avec changement d'affectation du rez-de-chaussée en crêperie/tea-room
Adresse	Chaussée de Ninove 389, 1070
PRAS	Zone d'habitation, espaces structurants, liseré de noyau commercial

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 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 ni 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 07 mai 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial 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 le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti (37111) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone générale ;

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

Vu que le bien se situe Chaussée de Ninove au n°389, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle de 90 m², cadastrée 4^{ème} Division – Section B – n° 14 L 9 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité un immeuble de rapport par l'augmentation du nombre de logements (de 2 à 3) et changer l'affectation du rez-de-chaussée en crêperie/tea-room** ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 16/04/2026 au 30/04/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

- application de l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti

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 à un Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :
 - dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture
 - dérogation au RRU, Titre I, article 10 – éléments en saillie en façade à rue
 - dérogation au RRU, Titre I, article 13 – maintien d'une surface perméable
 - dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage
 - dérogation au RCU, Titre I, article 9 – matériaux et parements de façade
 - dérogation au RCU, Titre I, article 11 – volets

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 2026

- dérogation au RCU, Titre I, article 29 §2 à §4 – conduits d'évacuation des systèmes de ventilation

Vu la note administrative communale du service Développement Économique – Guichet Unique HoReCa ; que le projet présenté et la qualification de l'activité en restaurant/tea-room laisse penser que les heures d'ouverture seront raisonnables et respecteront le repos nocturne du quartier ; que l'avis émis pour le projet HoReCa est favorable ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) référencé CP.2026.0279/1 daté du 19/04/2026 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu que la Chaussée de Ninove est une voirie régionale, que Bruxelles Mobilité 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° 01854 (PU F2463) – Construire un hangar – permis octroyé le 12/02/1880
- n°09286 (PU F9786) – Ouvrir une tranchée pour raccordement égout – permis octroyé le 27/02/1908
- n° 10796 (PU F11318) – Transformer une fenêtre en porte – permis octroyé le 08/05/1906
- n°18717 (PU 18717) – Transformer la propriété – permis octroyé le 18/12/1925
- n° 29604 (PU F22767) – Transformation – permis octroyé le 24/12/1937
- n° 30534 (PU F23690) – Raccordement égout– permis octroyé le 24/02/1939
- n° 32599 BIS (PU F25777) – Transformation – permis octroyé le 18/06/1947
- n°/ (PU 53682) – Changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial (de poissonnerie à tea-room / crêperie avec espace de consommation) et placer une évacuation de cheminée en façade arrière – demande classée sans suite en date du 12/11/2025

Que la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la couverture de la cour, la construction d'une annexe arrière au R+1 et R+2, la fermeture des terrasses à l'arrière, l'augmentation du nombre de logements, la modification des aménagements intérieurs, la création de 3 lucarnes en toiture (1 à l'avant, 2 à l'arrière) et le remplacement des châssis en façade à rue ;

Vu que les archives communales sont partielles et lacunaires ; qu'elles ne renseignent pas sur toute la situation légale du bien ;

Vu qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -02 Non renseigné ;
- -01 Hall et circulation vers les étages, laverie, caves, WC indépendant, cour ;
- +00 Entrée particulière au commerce, magasin, entrée vers le logement, hall et circulation vers étages, salle à manger, cuisine, circulation vers sous-sol, terrasse, WC indépendant ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 2026

- +01 Non renseigné ;
- +02 Non renseigné ;
- Combles Non renseigné ;

Vu les renseignements cadastraux, le bâtiment est répertorié tel une maison de commerce avec entrée particulière et comportant 1 logement ; que cette information a été enregistrée au début des années 1900 ; qu'elle n'a jamais été modifiée ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2021/13610), l'immeuble comprend 2 logements ; qu'une suspicion d'infraction y est mentionnée pour la modification du nombre de logement de 2 à 3 logements ;

Vu l'historique des chefs de ménage à cette adresse, 2 chefs de ménage y sont domiciliés en date du 01/12/1993 ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 ; que les archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien, tant au niveau de la répartition spatiale que de l'utilisation des lieux ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Considérant qu'en situation de fait la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -02 Hall et circulation vers les étages, 3 caves ;
- -01 Hall et circulation vers les étages, 5 caves, local compteurs ;
- +00 **Commerce :**
Entrée particulière au commerce, commerce, cuisine, hall, WC, cour
Logements :
Entrée vers les logements, hall et circulation vers étages ;
- +01 **Logement 1 (appartement 2CH) :**
Hall et circulation vers les étages, 2 chambres, salon, cuisine salle à manger, salle de douche
- +02 **Logement 2 (appartement 2CH) :**
Hall et circulation vers les étages, 2 chambres, salon, cuisine salle à manger, salle de douche
- Combles **Logement 3 (appartement 1CH) :**
Niveau 1 : hall et circulation vers les étages, séjour, cuisine, salle de douche, escalier indépendant
Niveau 2 : chambre

Vu la mise en demeure (I-2025/4943), dressé en date du 21/05/2025, il a été constaté que des travaux (augmentation du nombre de logements de 2 à 3, augmentation du volume de construction en ce qui concerne l'annexe arrière, la fermeture des terrasses arrière et les lucarnes en toiture, la couverture totale et l'imperméabilisation de la cour située au niveau du sous-sol) ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 2026

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Modifier l'affectation du commerce en établissement HoReCa
- Régulariser l'extension de l'annexe arrière au R+1 et R+2
- Régulariser la couverture de la cour du R-1
- Régulariser la fermeture des terrasses à tous les étages (RDC, R+1 et R+2)
- Régulariser la création de 3 chiens-assis
- Régulariser l'augmentation du nombre de logements

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

- -02 **Communs :**
Hall et circulation vers les étages, 3 caves (logements)
- -01 **Communs :**
Hall et circulation vers les étages, local d'entretien, local poubelle, local compteurs, local vélos et poussettes, 2 caves (commerce)
- +00 **Etablissement HoReCa :**
Entrée particulière au commerce, salle de restauration, cuisine, WC indépendant, cour
Logements :
Entrée vers les logements, hall et circulation vers étages ;
- +01 **Logement 1 (appartement 1CH) :**
Hall et circulation vers les étages, 1 chambre, dressing, salon, cuisine salle à manger, salle de douche ;
- +02 **Logement 2 (appartement 1CH) :**
Hall et circulation vers les étages, 1 chambre, dressing, salon, cuisine salle à manger, salle de douche ;
- Combles **Logement 3 (studio) :**
Espace de jour/nuit non différencié avec cuisine, salle de douche ;

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot** est d'application en ce que la densité du bâti est considérablement augmentée – la parcelle étant construite sur son entièreté ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces de pleine terre sont inexistantes ;

Que la parcelle est à 100% bâtie ; que l'annexe arrière est étendue au R+1 et R+2 sur la moitié gauche et jusqu'au fond de la parcelle ; que la cour, située au R-1 en situation de droit, est couverte et la plateforme de toiture est renseignée telle une cour et accessible depuis le commerce ;

Que le bien est situé à proximité d'une parcelle d'angle et est complètement enclavée par les constructions voisines ; que cela ne permet pas de jouir d'un espace extérieur qualitatif ; que la façade postérieure n'a aucune échappée visuelle pour une cour située au R-1 vu la hauteur des mitoyens ; qu'ainsi, la couverture de la cour du R-1 ne peut être préjudiciable aux

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 2026

constructions voisines ; que cependant, l'utilisation d'une plate-forme de toit peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que la plateforme de toiture de ce volume ne peut dès lors être accessible par le RDC ; qu'il convient de la végétaliser et de modifier les plans de réalisation ainsi que les documents administratifs en conséquence ;

Que le changement de destination et le placement d'éléments techniques (conduit de hotte) le long du mur de l'annexe arrière occasionnent des nuisances (olfactives et sonores) en intérieur d'îlot et préjudicient le voisinage ; qu'il y a lieu de revoir son emplacement ;

Que la parcelle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il serait judicieux d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet des eaux pluviales vers les égouts ; qu'il y a lieu d'envisager le placement d'une citerne de récupération des eaux de pluie dans la nouvelle cave située au R-1 ;

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 la parcelle ; que l'ensemble de la parcelle est bâti ; que par ailleurs, la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne** en ce qu'en situation de droit, le profil arrière du bâtiment est déjà plus profond que celui du mitoyen le moins profond (n°387) ; que le projet prévoit de dépasser davantage le voisin le moins profond ; que l'extension arrière du R+1 et R+2 dépasse le profil arrière voisin le moins profond de 4,40 m de profondeur et de 10,35 m de hauteur, sans respecter le retrait latéral de 3 m par rapport à la limite mitoyenne (2,85 m de retrait) ; que le mitoyen le plus profond (n°391) est construit sur une profondeur de 17,60 m, depuis le RDC au R+3 ; que l'extension des niveaux du R+1 et R+2 du bâtiment concerné par l'objet de la demande est construit en deçà du gabarit le plus profond et le plus élevé et n'a dès lors pas nécessité la réhausse des mitoyens ; que par l'orientation du bâtiment et la hauteur de la construction voisine, la présence de l'extension arrière n'entrave pas l'ensoleillement des parcelles voisines ; que la dérogation peut être acceptée pour autant que le volume construit améliore l'habitabilité du bien, ce qui en l'état n'est pas le cas ; que l'intérieur d'îlot étant totalement imperméabilisé sans surface de pleine terre, il y a lieu de végétaliser la toiture de cette même annexe afin de participer à la réduction des îlots de chaleur, surtout dans une zone si densément construite ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6 - lucarne de toiture** en ce que les 2 lucarnes avant et arrière situées au niveau des combles n'observent pas un retrait par rapport au plan de la façade et à la corniche ; qu'elles ne sont pas valorisées en ce que les dimensions étroites des fenêtres n'apportent qu'une luminosité directe très restreinte et un dégagement visuel sur l'extérieur limité ; qu'une troisième lucarne est œuvrée au niveau du grenier ; qu'un versant de toiture à double lucarne ne peut être envisagé ; que par ailleurs, ce type d'aménagement ne se justifie pas pour un espace d'usage secondaire ; que la lucarne avant peut être envisagée dans ses dimensions actuelles ; que, la lucarne arrière doit, quant à elle, être revue afin d'améliorer qualitativement les aménagements intérieurs du logement ; qu'enfin, la troisième lucarne située au niveau du grenier doit être supprimée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 2026

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12 - aménagement des zones de cours et jardins** et au **RRU, Titre I, article 13 - maintien d'une surface perméable** en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la demande ne prévoit aucune surface perméable en ce que l'ancienne cour est couverte ; que l'imperméabilisation totale de la zone de cour et jardin ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites ; qu'en étant maintenu au niveau du R-1, l'espace de cour est difficilement accessible ; qu'il s'agit d'une zone enclavée et résiduelle ; qu'en ce sens, la couverture de celle-ci est envisageable pour autant qu'une amélioration soit apportée par sa végétalisation ; qu'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot peut aboutir par le placement d'une citerne d'eau de pluie ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 29 §2 à 4 – conduite d'évacuation des systèmes de ventilation** en ce que les conduits d'évacuations des hottes industrielles et professionnelles, en ce compris ceux des hottes du secteur HoReCa, ne peuvent porter pas atteinte aux qualités résidentielles de l'immeuble et du voisinage ; que leur aménagement doit prioritairement être réalisé à l'intérieur de la construction ; que s'il est impossible de les placer de la sorte, ces conduits sont établis le long de la façade arrière du bâtiment principal en répondant aux exigences énoncées dans le Règlement Communal d'Urbanisme ; que les cheminées d'évacuation débouchent à une hauteur qui dépasse au minimum 1 m de la hauteur du toit le plus haut dans un rayon de 30 m ; qu'il ne s'agit pas du cas la situation projetée ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel** en ce que toutes les surfaces nettes éclairantes des pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; que les pièces des séjours des logements 1 et 2 sont aménagées en second jour ; que l'éclairage prévu dans cette pièce n'est amené que par les baies installées au niveau de la cuisine ; que celles-ci sont latérales et n'amènent aucune lumière directe dans les séjours ; que la superficie nette éclairante du studio ne répond pas aux exigences requises ; qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre III, article 15 §1 – local vélo/poussette** ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé ; que le projet prévoit l'aménagement d'un local à cet effet ; que cependant celui-ci est aménagé au niveau du R-1 ; qu'il est difficilement accessible et peu confortable pour un usage au quotidien ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, et ce pour le point suivant :

- La hotte du commerce est installée le long de la façade latérale de l'annexe arrière ; qu'il s'agit d'une installation préjudiciable pour l'intérieur d'îlot ; que les aménagements intérieurs démontrent la possibilité de créer une trémie technique intérieure pouvant loger la hotte de l'établissement HoReCa ; qu'il y a lieu de réétudier les plans en ce sens ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 2026

- L'aménagement étroit des cuisines des logements 1 et 2 sur toute la longueur de l'annexe arrière ne permet pas de jouir de pièces de vie confortables ; que si la superficie des pièces additionnées répond aux exigences minimum de superficie (28 m²), tel que représentées, une salle à manger et un séjour sont difficilement aménageables dans une pièce d'une superficie limitée à 14,60 m² (superficie hors cuisine) ; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de la cuisine et de représenter l'aménagement de la pièce de séjour ;
- Les espaces extérieurs existants en situation de droit sont supprimés par la fermeture des terrasses en vue d'aménager des sas et des salles d'eau au RDC, R+1 et R+2 ; qu'aucun des logements projetés ne jouissent d'un espace extérieur privatif ; qu'il ne s'agit pas d'un aménagement répondant aux besoins actuels ;
- Les chambres des logements 1 et 2 sont installées du côté de la rue ; que la Chaussée de Ninove est une voirie régionale fortement fréquentée et au trafic dense ; qu'il ne s'agit pas d'un emplacement idéal pour un espace de nuit ;
- Les chambres des logements 1 et 2 sont bordées d'une espace de dressing d'environ 9 m² ; que la superficie des chambres est de 16 m² ; qu'il s'agit d'une superficie agréable et confortable pour des appartements d'1 chambre ; que la nécessité de la présence d'un dressing est dès lors questionnable ;
- L'aménagement du studio est différencié ; que l'espace est cloisonné par le maintien majoritaire du mur central sur lequel est posé l'escalier droit menant au grenier ; qu'il ne s'agit, par définition, pas d'un studio à proprement dit ;
- L'accès au grenier se fait par le biais d'un escalier droit fort pentu depuis l'intérieur du studio ; que ce type d'escalier ne se justifie pas pour l'usage d'une pièce secondaire ; qu'il y a lieu de supprimer l'escalier et de prévoir une trappe ;

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 :

- Tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- Les conditions d'habitabilité des logements existants, avant modifications, sont satisfaisantes ;
- Une mixité de type de logements est proposée afin de garantir une offre diversifiée de logements (adaptée aux familles nombreuses) ;
- Les studios et appartements 1 chambre (inférieurs à 60m²) représentent maximum 25% de la superficie habitable de l'immeuble ;
- L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité, d'éventuelles alternatives de mobilité douce sont proposées ;
- Le projet répond aux exigences du SIAMU ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 2026

logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant que la création de nouveaux volumes fermés (loggias et lucarnes) doit permettre d'améliorer l'habitabilité des logements existants ; qu'il ne s'agit pas du cas présent ; qu'afin d'aménager un logement supplémentaire au niveau des combles, des lucarnes avant et arrière ont été conçues ; que toutefois, celles-ci n'améliorent pas la qualité d'habitabilité ; qu'il y a lieu de tendre au respect des normes d'habitabilité du RRU ;

Que le projet augmente le nombre d'entités de 3 à 4 (1 commerce et 3 logements) ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité bâtie trop importante ; que les extensions volumétriques supplémentaires sont conséquentes ; qu'elles s'intègrent difficilement à la configuration des lieux et densifient d'avantage le cœur d'îlot déjà fortement bâti ; que bien qu'elles pourraient envisagées, elles n'améliorent pas l'habitabilité des lieux ; que l'immeuble pourrait avoir la capacité d'accueillir 3 entités de logement, mais que leurs organisations intérieures doivent être entièrement revues afin de proposer des aménagements plus qualitatifs ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que la devanture commerciale respecte son aspect d'origine à l'exception du remplacement du châssis de la vitrine ; que la porte d'entrée a été remplacée ; que son imposte supérieure est maintenue ; que les châssis d'origine ont également été remplacés ; que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales sont respectées ; que le projet maintien le principe de l'imposte supérieure ; que le cintrage de baies n'est pas respecté ; que la composition d'ensemble est affectée ;

Considérant qu'il a été fait application à *l'article 207 du CoBAT– Bien inscrit à l'inventaire* ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; que la devanture commerciale présente un parement en marmorite de teinte noire ; que celui-ci a subi de nombreuses interventions et détériorations au cours du temps visibles par divers coups ; que la partie basse (située en seuil de vitrine) a été supprimée ; qu'en l'état, le parement démontre la nécessité d'un nettoyage et d'une restauration ;

Que le châssis d'origine en chrome a été avancé et remplacé par des châssis en PVC blanc ; que les châssis d'origine en bois peint en blanc des étages supérieurs ont été remplacés par des châssis en PVC blanc ; qu'il ne s'agit pas d'une matérialité adéquate pour une façade reprise à l'inventaire pour son esthétique patrimoniale ; qu'il y a lieu de prévoir un châssis en aluminium pour la vitrine de l'établissement et des châssis en bois de teinte blanche respectant les divisions d'origine, l'imposte supérieure et le cintrage des baies en ce qui concerne les étages ;

Que la porte d'entrée vers les logements d'origine a été remplacée par une porte en métal sans esthétique particulière et composée d'une seule boîte aux lettres ; qu'il y a lieu de la remplacer par une porte en bois mouluré reprenant les caractéristiques d'une porte d'habitation, de maintenir l'imposte supérieure ainsi que de prévoir le nombre adéquat de boîtes aux lettres pour le nombre de logements ; que ces dernières doivent être intégrées à la porte d'entrée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 2026

Que la façade a été enduite d'une peinture de teinte blanche ; que tous les composants patrimoniaux de la façade ont perdu leur aspect d'origine ; que l'alternance des briques blanche et rouge des arcs de décharge a été supprimé ; que les éléments en pierre bleue (bandeau du RDC, seuils de baies, linteaux, balcons) ont été peints dans la même teinte que la façade ; que les mains courantes des balcons présentent un état vétuste ; que la corniche présente un aspect négligé ; qu'il y a lieu de nettoyer, sabler et restaurer l'aspect d'origine des éléments précités ; qu'il convient de supprimer tous les éléments obsolètes de la façade à rue (crochets, haut-parleur, etc.) ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage* en ce que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, 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 ; que l'esthétique générale de la façade n'est pas harmonieuse ni s'intègre avec le cadre environnant ; que la majorité des bâtisses avoisinantes possèdent un parement de brique rouge/ocre ; qu'il convient de nettoyer la façade afin d'essayer de récupérer son aspect d'origine ; que le bien forme un ensemble avec le bien de droite ; qu'il y a lieu de requalifier la façade en vue de retrouver l'identité esthétique d'origine ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 9 – matériaux et parements de façade* en ce que le bâtiment principal ainsi que les annexes doivent être réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre de manière à assurer une bonne qualité esthétique et en préserver les qualités résidentielles du voisinage ; que la façade à rue doit être retravaillée dans son ensemble ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 10 – systèmes de ventilation en façade à rue*, en ce qu'une grille de ventilation apparaît dans l'imposte de la porte d'entrée ; que les systèmes de ventilation sont interdits en façade avant et ne peuvent être visibles à partir de la voie publique ; qu'il y a lieu de la supprimer ;

Qu'un volet apparent et en saillie de la façade a été installé sur la vitrine commerciale en 2024 ; que celui-ci apparaît dans le reportage photographique ; que par ailleurs cette installation déroge au *RCU, Titre I, article 11 – volets* en ce que le placement de caissons de volet, visibles depuis l'espace public, doit respecter l'esthétique de la façade et être le plus discret possible ; que la fermeture des devantures commerciales doit être faite au moyen d'un volet ajouré laissant passer la vue pendant la fermeture du commerce ; que les volets pleins et opaques sont interdits ;

Considérant que s'il est prévu d'apposer une enseigne sur la devanture commerciale afin d'indiquer la présence de l'établissement HoReCa, celle-ci doit être représentée dans les plans de réalisation et doit répondre aux exigences requises par le Titre VI du RRU pour la zone générale ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 2026

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 2026

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} ZANAS	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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