

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 novembre 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> DEVRIENDT  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M. BREYNE

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> HANSON

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. DUBOIS

**DOSSIER**

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>PV17</b>         | Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr <b>FAZLA</b> , agissant en sa qualité de mandataire. |
| Objet de la demande | Mettre en conformité les logements du bâtiment avant.  |
| Adresse             | Rue de la Rosée, n°16  |
| PRAS                | Zone d'habitation + ZICHEE   |
| PPAS                | /  |
| Réf. Communale      | 51319  |
| Réf. URBAN          | 01/AFD/1728382   |

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 novembre 2021**

**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 opposition.

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

Le demandeur a été entendu.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 novembre 2021**

**DECIDE :**

**AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :**

Vu que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement 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 n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;

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

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;

Vu que le bien, dont le permis de construire est antérieur à 1932, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu que le bien sis rue de la Rosée n°16, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur deux parcelles de 93m<sup>2</sup> et 168m<sup>2</sup> cadastrées Division 4, Section B, Parcelle n°147d9 et 147c9, est répertorié en tant que maison sans caves habitables comprenant 2 logements ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- N°49375-RPU : mettre en conformité 2 annexes en façade arrière + aménager la toiture plate de l'atelier en terrasse dans une maison de rapport - refusé le 22/08/2017 ;
- N° 49560G/46048-RPU : changement d'utilisation d'un hangar en dépôt de véhicules - refusé le 24/03/2009 ;
- N° 48025/42229-PU : extension en façade arrière + transformation châssis façade à rue - octroyé le 01/04/1997 ;
- N° 8170/8663-PU : construire un hangar - octroyé le 24/08/1900 ;
- N° 5933/6420-PU : construire deux maisons - octroyé le 02/06/1894 ;

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

Pour le bâtiment à rue :

- -01 Caves ;
- 00+01+02+TV affecté au logement ;

Pour le bâtiment arrière :

- 00 Hangar – activité commerciale ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :

- le bien présente une annexe au 1<sup>er</sup> étage non-conforme au permis d'urbanisme n°42229-PU ;

- le bien présente une annexe illégale au 2<sup>ème</sup> étage ;

- le bien présente une terrasse aménagée sur une partie de la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée (hangar) ;

- la façade à rue a été repeinte et les menuiseries extérieures ont été remplacées par du PVC ;

Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 novembre 2021**

Vu la mise en demeure I-2019/2878-PUTR-BBO dressée en 2019, il a été constaté que des travaux ont été effectués sans permis d'urbanisme, à savoir, des annexes et terrasse toujours présentes malgré le refus de permis d'urbanisme ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble mixte comprenant 2 logements et un hangar ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité les logements du bâtiment avant** ;

Vu que la demande a été introduite le 17/05/2021, que le dossier a été déclaré complet le 21/06/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/10/2021 au 7/11/2021, et qu'aucune réclamation n'a été introduite pour motifs principaux ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;
- application de l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti ;
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.1996.1061/4/APM/vh daté du 23/06/2020 ;

Vu les recommandations communales relatives aux (sub)divisions d'immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 17/07/2018 ;

Considérant l'avis favorable unanime de la Commission de Concertation du 8/10/2020 moyennant le respect des conditions suivantes :

- *Supprimer dans le bâtiment principal, le logement sous comble en proposant un duplex avec l'étage inférieur ;*
- *Enlever l'emplacement parking à l'intérieur de la cour, et l'annexe au +2 du bâtiment principal.*
- *Réduire la terrasse du R+1 du bâtiment à front de rue ayant une profondeur de 2,50m et une largeur de 6,28m, et supprimer celle située en fond de parcelle ;*
- *Proposer un nouvel aménagement pour le logement en fond de parcelle en exploitant le volume initial et/ou proposant un recul latéral afin de diversifier les orientations des baies pour que le logement ne soit pas mono-orienté ;*
- *Envisager pour l'entrée cochère, une porte de type grille afin de permettre la percolation visuelle et revoir l'aménagement des communs du rez-de-chaussée ;*
- *Définir le local compteur, local vélo, nettoyage et poubelle ;*
- *Améliorer la façade avant en respectant le cintrage des fenêtres, les impostes supérieures, l'aspect naturelle de la pierre bleue (nettoyage) et le maintien du caractère du revêtement de la façade à rue ;*
- *Isoler la façade que si les seuils de fenêtres en pierre bleue sont maintenus ; proposer une finition enduit lisse avec soubassement en pierre bleue ;*
- *Envisager d'abaisser la hauteur du mur mitoyen entre les deux bâtiments (au niveau de la cour) ;*
- *Modifier le cadre VI de l'Annexe I en renseignant le bon nombre de logement en situation existante de droit ;*

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 novembre 2021**

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- Mettre en conformité la division de la maison en 2 logements (un logement 1 chambre et un logement duplex 2 chambres avec bureau au 2<sup>ème</sup> et dernier étage) ;
- Créer une terrasse arrière au 1<sup>er</sup> étage ;
- Aménager un local vélos au rez-de-chaussée ;
- Aménager 2 bureaux de profession libérale attenants ;
- Transformer un atelier en entrepôt ;
- Transformer la façade avant ;

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

- -01 2 caves privatives, 1 local poubelles et 1 local compteurs ;
- 00 1 local vélos/poussettes, 2 bureaux attenants de profession libérale et 1 entrepôt ;
- 01 1 appartement 1 chambre avec terrasse ;
- 02+TV 1 appartement duplex 2 chambres avec bureau ;

Considérant que la demande déroge à l'**article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que la terrasse du 1<sup>er</sup> étage dépasse la profondeur de la maison voisine de droite la plus profonde ;

Considérant que la demande déroge à l'**article 6 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la profondeur autorisée est dépassée ;

Considérant l'application de la **prescription générale du 0.6 du PRAS – Atteinte à l'intérieur d'îlot**, en ce la densité du bâti est accentuée par l'implantation d'une terrasse en toiture ; que le projet prévoit le changement d'affectation d'un atelier en entrepôt ; que la demande s'accompagne de la démolition d'un auvent sur le 1<sup>er</sup> étage de l'entrepôt en fond de parcelle ;

Considérant que la parcelle est entièrement construite et reprise dans la zone d'aléa faible sur la carte des aléas d'inondation de Bruxelles-Environnement ; qu'il convient de veiller à augmenter la surface d'infiltration de la parcelle et de proposer des mesures de gestion intégrée des eaux pluviales ;

Considérant l'application de la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS – Modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation** ;

Considérant l'application de l'**article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti** ;

Considérant l'application de la **prescription particulière 21 du PRAS – Modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement** ; que les modifications apportées au bien visibles depuis l'espace public doivent permettre de mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bien de style néoclassique ; que le projet prévoit de couvrir la façade d'un enduit lisse de teinte grise et des châssis et une porte d'entrée en PVC blanc ; que l'usage de PVC ne permet pas de mettre en valeur la façade et ne s'intègre pas au cadre bâti environnant ; que l'usage du bois mouluré et travaillé est d'usage pour ce type de bien ;

Considérant que le projet prévoit le rétablissement du soubassement en pierre bleue ;

Considérant que la demande ne renseigne pas le matériau de la porte de l'entrée cochère ni la teinte des encadrements de fenêtre du rez-de-chaussée ;

Considérant que le bien peut être considéré comme une maison 3 façades dont la façade latérale est visible depuis l'espace public du fait de l'entrée à gauche du parc public de la Rosée ; que cette façade présente des ouvertures dans le mur mitoyen ; qu'il convient donc de veiller au cintrage des menuiseries et de l'utilisation de bois mouluré ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 novembre 2021**

Considérant que la profession libérale ne peut s'exercer qu'accessoirement à l'un des logements des étages ou être transformé en bureaux accessoires à l'activité à l'arrière ; qu'en séance, le demandeur a confirmé que les bureaux étaient accessoires à l'activité en arrière-bâtiment ;

Considérant que l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est favorable sous conditions ;

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 18 novembre 2021**

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

- Présenter des plans reprenant des menuiseries uniformisées (bois mouluré, cintré reprenant les divisions et matériaux d'origine) ;
- Présenter des mesures de gestion des eaux pluviales sur la parcelle (toiture extensive, citerne, temporisation, surface d'infiltration, réutilisation) ;
- Préciser la nuance de gris (RAL) ;

Considérant la modification du CoBAT approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4 et 6 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

|            |                             |  |
|------------|-----------------------------|--|
| Urbanisme  | M <sup>me</sup> DEVRIENDT   |  |
| Secrétaire | M <sup>me</sup> VERSTRAETEN |  |
| Urbanisme  | M. BREYNE                   |  |

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

|   |                        |  |
|---|------------------------|--|
| Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme         | M <sup>me</sup> HANSON |  |
| Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites | M. DESWAEF             |  |
| Bruxelles Environnement   | M. DUBOIS              |  |



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 novembre 2021**