

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 11 mars 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> ROELANDT  
M<sup>me</sup> DEWACHTER

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

M<sup>me</sup> HANSON

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

/

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV07</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr / Mme VAN CAUWENBERGHE, agissant en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Changer l'affectation d'un atelier en logement
Adresse	Rue Brogniez, 183
PRAS	Zone d'habitation + ZICHEE

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 11 mars 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 et l'architecte ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 11 mars 2021**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé en zone d'habitation et 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 se situe Rue Brogniez au n° 183, maison R+1+TV, implantée à l'arrière d'une parcelle cadastrée Division 5 Section B – n° 258Z13, répertorié en tant qu'atelier ;

Vu que la demande vise à **changer l'affectation d'un atelier en logement** ;

Vu que la demande a été introduite le 9/07/2020, que le dossier a été déclaré complet le 15/10/2020 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/02/2021 au 4/03/2021, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n° PU F23453 – Construire un wc – permis octroyé le 27/09/1928
- n° 24360(PU F18526) – Construire une annexe – permis octroyé le 04/03/1932
- n° PU F30969 – Transformations – permis octroyé le 17/11/1955

La situation existante correspond à la situation de droit ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le bâtiment arrière est une activité productive de type atelier (RU 20019/9217) ;

Considérant que la demande ne concerne que l'arrière-bâtiment, qu'en situation projetée l'aménagement est le suivant :

- Modifier l'affectation de l'atelier en logement de type maison unifamiliale ;
- Remplacer les châssis avant et arrière et transformer les fenêtres du rez-de-chaussée en portes fenêtres ;

Considérant que le bien en situation projetée envisage la répartition des fonctions comme suit :

- +00 : hal, sdb, cuisine ouverte sur sàm/séjour, terrasse, jardin ;
- +01 : 1 chambre, bureau, wc
- +02 : 2 chambres

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 11 mars 2021**

Considérant que la *prescription générale 0.6 du PRAS* – atteintes aux intérieurs d'îlots est d'application en ce que l'atelier est transformé en logement ; que le nouveau logement n'impacte pas la densité du bâti et respecte la zone de cour et jardin ;

Considérant que le projet n'envisage aucune augmentation volumétrique et est conforme au *Titre I du RRU* ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que la chambre du +01 en façade postérieure n'atteint pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie ;

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

- pas de wc au rez-de-chaussée
- l'emplacement de la sdb au rez-de-chaussée prive de lumière naturelle les pièces de vie ;
- la localisation du wc au +01 en façade n'est pas pertinente – accessible que depuis le bureau, monopolise une fenêtre indispensable aux pièces de vie ;
- l'agrandissement en façade avant de la fenêtre centrale n'est pas compatible avec la disposition du bureau (ouvrant impossible) – modification de la composition d'ensemble de la façade non motivée ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade des adaptations sont apportées ;

- en façade antérieure : que l'allège des 2 panneaux centraux de la baie du rdc est supprimée, que l'allège de la baie centrale du +01 est également abaissée ;
- en façade postérieure : que les 2 baies de châssis sont adaptées en porte-fenêtre ;
- que les 2 façades sont isolées par l'extérieur et enduites ;

Considérant qu'afin de garder la typologie architecturale, il convient d'isoler par l'intérieur afin de préserver le parement de brique et le jeu d'appareillage, les linteaux en métal, les seuils de fenêtres, ... ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance que seule la porte d'entrée est maintenue ;

Considérant que la demande est lacunaire en ce qu'elle ne renseigne pas le plan du rdc de toute la parcelle avec les accès depuis la rue, ni le plan du sous-sol (avec emplacement des compteurs, distributions des caves privatives et locaux communs), ni l'emplacement de la parlophonie et de la boîte aux lettres ; ni l'aménagement du jardin commun ;

Considérant que le changement d'affectation d'atelier en logement n'est envisageable qu'à condition de présenter des qualités d'habitabilité et de confort optimales ;

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 11 mars 2021**

**AVIS DEFAVORABLE**

**Les éventuels documents modificatifs – respectant impérativement la profondeur du bâti autorisée – doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.**

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> ROELANDT	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
--	------------------------	--