

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 octobre 2024**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. BREYNE  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DELCOURT

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

M<sup>me</sup> HANSON

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV06</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	créer une entrée pour les logements dans un immeuble de commerce, construire une extension arrière au niveau du rez-de-chaussée et au niveau du 2ème étage
Adresse	Boulevard Félix Paulsen 29
PRAS	Zone mixte
PPAS	/

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 octobre 2024**

**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 et/ou 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 10 octobre 2024**

**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 le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone générale;

Vu que le bien se situe Boulevard Félix Paulsen au n° 29, avec en partie avant, une maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 2 Section A – n° 55K13 et répertoriée en tant que maison de commerce, avec entrée particulière et en partie arrière, un bâtiment R+TP implanté sur une parcelle cadastrée Division 2 Section A – n° 55L13 et répertorié en tant que artisanat – petites entreprises –industries ;

Vu que la demande vise à créer une entrée pour les logements dans un immeuble de commerce, construire une extension arrière au niveau du rez-de-chaussée et au niveau du 2ème étage et aménager 2 appartements 3 chambres aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;

Vu que la demande a été introduite le 23/01/2024 et complétée le 31/05/2024, que le dossier a été déclaré complet le 11/07/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/09/2024 au 01/10/2024, 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 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 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
  - dérogation au Titre I, article 23 – toiture plate
  - dérogation au Titre I, article 38 – Collecte eaux pluviales et de ruissellement

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé CP.2024.0555/1 daté du 30/07/2024 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 26572 (PU F30080) – construire un immeuble + atelier – permis octroyé le 25/05/1954

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 octobre 2024**

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que l'entièreté du rez-de-chaussée est utilisée en tant que commerce (boulangerie) avec atelier de préparation à l'arrière ; qu'un appartement 3 chambres a été aménagé au 1<sup>er</sup> étage ; qu'un volume au-dessus du bâtiment arrière a été construit (avant 1996) ; que l'aspect de la façade à rue a été modifié ;

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

- -01 2 caves à charbon, chaufferie, citerne à eau de pluie de 2.500l,
- +00 magasin, garage, living, cuisine, dégagement, atelier, réserve,
- +01 4 chambres,
- +02 3 mansardes, plate-forme ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2017/2956), l'immeuble comprend 1 commerce au rez-de-chaussée avant, 1 atelier au rez-de-chaussée arrière et 2 unités de logement aux étages ;

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 (RU 2017/2956) ; que la demande ne modifie pas le nombre de logements mais bien leur répartition ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Modifier l'utilisation du garage du rez-de-chaussée en local vélo et entrée séparée pour les logements aux étages,
- Construire un volume à l'arrière du rez-de-chaussée et aménager une boulangerie et ses ateliers sur l'entièreté du rez-de-chaussée,
- Mettre en conformité l'aménagement d'un logement 3 chambres au 1<sup>er</sup> étage,
- Construire un volume en lieu et place de la plate-forme et aménager un logement 3 chambres au 2<sup>ème</sup> étage ;

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

- -01 2 caves, local compteur, chaufferie,
- +00 accès logements, local vélos, commerce, atelier de boulangerie-pâtisserie
- +01 logement 01 : séjour-cuisine, 3 chambres, SDB avec WC, buanderie,
- +02 logement 02 : séjour-cuisine, 3 chambres, SDD avec buanderie, WC séparé ;

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée ; que l'affectation du rez-de-chaussée peut occasionner des nuisances (bruit, odeurs...) en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ;

Considérant que toutes les conduites d'évacuation des installations techniques (hotte, four, ventilation etc.) doivent être complétés sur les plans ; que ceux-ci doivent viser à la réduction du bruit et des nuisances moyennant les précautions adéquates et des détails appropriés de conception/exécution (silencieux, appuis anti-vibrations, groupe capoté, ...) ;

Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne les aménagements intérieurs du commerce et des ateliers ; qu'il convient de dessiner/préciser les différents postes de travail,

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 octobre 2024**

machines, dispositifs techniques etc. de manière que les sources de nuisances soient contrôlées afin de ne pas poser de problèmes de cohabitation ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'annexe du rez-de-chaussée dépasse le profil de droit arrière voisin de droite le plus profond de 2.60 m ;

Considérant que cette augmentation volumétrique vise à agrandir les espaces de préparation/atelier de la boulangerie-pâtisserie ; que l'implantation de cette annexe répond à des contraintes techniques (présence de chambres de visites) ainsi qu'à une séparation des différents postes de l'atelier ; que l'emprise de cette annexe reste limitée ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant également qu'une toilette suspendue est présente à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ; que ce volume n'est pas dessiné sur les plans d'archives mais que les photos aériennes démontrent sa présence dès avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000 ; que ce volume infractionnel est conforme au règlement de bâtisses en application lors de sa construction ; que **l'article 330§3 du CoBAT pour la régularisation simplifiée est d'application** pour ce volume ;

Considérant que les photos aériennes montrent qu'un volume au-dessus de l'annexe arrière a été construit avant 1996 ; que ce volume existant n'est pas dessiné sur les plans en situation de fait, ni en situation projetée ; que ce volume irrégulier doit donc être supprimé ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 16 - collecte des eaux pluviales**, en ce que les eaux de ruissellement ne sont pas récoltées ; que la demande déroge également au **RCU, Titre I, article 38 – Collecte eaux pluviales et de ruissellement** en ce que les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables sont récoltées et sont de préférence gérées sur la parcelle ;

Considérant que les plans d'archives mentionnent une citerne d'eaux de pluie de 2.500 litres ; que celle-ci semble supprimée en malgré l'interdiction mentionnée dans le RCU (Titre I art. 38§4) ; qu'il y a dès lors lieu de proposer une citerne de récolte des eaux pluviales d'une capacité au moins égale à celle en situation de droit ; que celle-ci doit être localisées de préférence sous les constructions ;

Considérant que la transformation de la toiture plate du 2<sup>ème</sup> étage doit s'accompagner de la rénovation du revêtement de la toiture plate ; que celle-ci doit idéalement être végétalisée ou au moins être couverte d'un revêtement clair (à albedo élevé) en vue de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain ;

Considérant que les plans sont lacunaires sur le cheminement des eaux pluviales depuis les différentes toitures et leur collecte dans la citerne ; qu'en vue de limiter les rejets d'eaux pluviales vers les égouts, il serait judicieux de proposer un réemploi des eaux récoltées pour les ateliers ; que les modalités de réemploi des ces eaux récoltées doivent donc être précisées ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel**, en ce que toutes les pièces habitables ne disposent pas d'une surface éclairante au moins égale à 1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher ; que les dimensions des baies en façade à rue datent de la construction et sont à maintenir ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 10 octobre 2024**

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II - article 19 - bon aménagement des lieux*, notamment pour le logement créé au deuxième étage ; que celui-ci ne dispose pas d'un espace extérieur ; qu'il y a donc lieu de réduire le volume construit et aménager une terrasse extérieure ; que celle-ci participe également à l'amélioration de l'éclairage naturel du logement ; qu'en conséquence, les aménagements intérieurs du second logements doivent être revus et le nombre de chambres réduit afin de rester conforme aux normes d'habitabilité définies au Titre II du RRU ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que les menuiseries des étages ainsi que la porte de garage sont remplacées de bois vers métal gris anthracite ; que les baies et les divisions de droit sont conservées ; que la façade commerciale du rez-de-chaussée est composé d'un revêtement de ton crème et de châssis de vitrine doré ; que la composition de d'ensemble n'est pas affectée ;

Considérant cependant que la porte de garage donne accès à un local vélos directement depuis la rue ; que ce local est destiné aux habitants des logements aux étages, qu'il y a donc lieu de supprimer la cloison intérieure entre ce local et le hall d'entrée des logements et de remplacer la porte de garage par une simple porte d'entrée piétonne ; que cette porte doit être harmonisée avec les menuiseries des étages en terme de matériau, aspect et coloris ; que les boîtes aux lettres doivent être intégrées à la façade à côté de cette porte piétonne ;

Considérant que les enseignes commerciales doivent se conformer aux prescriptions générales du Titre VI du RRU ;

Considérant que la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant) ; qu'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 – CP.2024.0555/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 30/07/2024 ;

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 10 octobre 2024**

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

- Dessiner les aménagements intérieurs du commerce et des ateliers ainsi que toutes les conduites et évacuations techniques,
- Végétaliser la toiture plate du 2<sup>ème</sup> étage ou proposer un revêtement de toiture à albédo élevé ;
- Dessiner toutes les descentes d'eaux pluviales et la citerne de récolte ainsi que préciser les modalités de réemploi ;
- Aménager une terrasse extérieure et revoir les aménagements intérieurs du logement du 2<sup>ème</sup> étage ;
- Supprimer la cloison entre le hall d'entrée logements et le local vélos ;
- Remplacer la porte de garage par une porte d'entrée piétonne qui s'harmonise avec les menuiseries des étages et intégrer les boîtes aux lettres à la façade à côté de la porte d'entrée ;

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 RRU Titre I – article 4 et Titre II – article 10 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Urbanisme	M. BREYNE	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DELCOURT	

**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	/	