

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 septembre 2024**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

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

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

M<sup>me</sup> BOGAERTS

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV11</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par l'ancienne propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité une terrasse arrière et les aménagements intérieurs du 2 <sup>ème</sup> étage d'une maison de rapport
Adresse	Avenue Limbourg, 32
PRAS	Zone d'habitation

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 septembre 2024**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

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

/

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

L'architecte a été entendu.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 septembre 2024**

**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 bien est identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural (id. : 36350) ;

Vu que le bien se situe Avenue Hippolyte Limbourg au n° 32, maison de rapport mitoyenne R-bel-étage+01+TM/combles, implantée sur une parcelle cadastrée 8<sup>ème</sup> Division – Section H – n° 50612 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité une terrasse arrière et les aménagements intérieurs du 2<sup>ème</sup> étage d'une maison de rapport** ;

Vu que la demande a été introduite le 18/10/2023, que le dossier a été déclaré complet le 11/07/2024 ;

Vu que la demande n'a pas été soumise aux mesures particulières de publicité ;

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

- application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire légal

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 19091 (PU 15581) – construire une maison (lot n° 39bis) – permis octroyé le 11/05/1926
- n° 50095 (PU 46848) – régulariser la situation existante et modifier l'étage sous toiture – permis octroyé le 16/06/2010

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la mise en œuvre partielle des travaux autorisés par le dernier permis octroyé, pour la modification de l'aménagement intérieur du duplex, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2023/16938), l'immeuble comprend 3 unités de logement ; l'appartement concerné par la présente demande est le duplex situé au niveau mansardé et dans les combles ;

Considérant que la demande maintient le nombre d'unités de logement présents dans l'immeuble ;

Considérant que l'objet de la demande concerne la mise en conformité d'une terrasse de toit en lieu et place d'une véranda, de l'aménagement intérieur (2 chambres en place de 3) ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 septembre 2024**

Considérant que la demande en situation projetée envisage pour le duplex des niveaux supérieurs l'aménagement suivant :

- niv. inf. : séjour, cuisine, sdb avec wc, terrasse de toit (+/- 10,20m<sup>2</sup>)
- niv. sup. : 2 chambres, sdd avec wc

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, wc**, en ce que le wc du niveau inférieur du logement n'est pas séparé par un sas et qu'il donne directement sur la pièce de vie ; qu'il convient de boucher la baie ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairement naturel**, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher (séjour et chambre arrière) ;

Considérant que dans le cas de châssis en façade à rue, l'uniformité de la composition d'ensemble sans impacter les dimensions des baies est à privilégier ; qu'en façade arrière, contrairement à la façade patrimoniale à rue, les dimensions des baies peuvent être adaptées ;

Considérant que par rapport au permis de 2010, la chambre de l'étage inférieur a été supprimée ; que les pièces de vie sont dorénavant traversantes et s'étendent sur une profondeur de 8,90m ; que les deux baies en façade ont une largeur très limitée – 1,00m côté rue et 1,15m côté arrière ; que le projet, malgré les changements d'agencement, ne saisit pas l'occasion d'améliorer l'habitabilité du logement ; qu'il convient d'adapter la baie arrière de manière à limiter la dérogation d'autant plus qu'elle s'ouvre sur la terrasse de toit ;

Considérant que le permis PU 46848 avait autorisé la dérogation à l'éclairement naturel pour des chambres ; que les pièces de vie ont une superficie totale de 33m<sup>2</sup> ; qu'il y a lieu de diminuer la dérogation et de proposer une baie arrière adéquate à sa fonction ;

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

- possibilités inexploitées d'améliorer l'éclairement naturel du séjour/sàm et de davantage se connecter à la terrasse extérieure ;
- fenêtre de toit de la chambre arrière inadéquate – dimensions restreintes, bord inférieur du velux à 2,50m du niveau de plancher, aucune vue droite sur l'environnement extérieur, possibilité de créer une baie en façade arrière ;
- une sdb ne se motive pas à l'étage des pièces de vie ; manquement d'un wc isolé, d'un vestiaire, d'un espace de rangement/buanderie ;
- sdb sous versant sans ventilation ni apport de lumière naturelle ;

Considérant que le projet diminue le nombre de chambres de 3 à 2 ; que la terrasse extérieure créée est en-deçà des profils du bâti mitoyen ; que l'habitabilité du logement n'est pas améliorée ; que la dérogation à l'éclairement naturel est maintenue malgré la redistribution des pièces du logement ; qu'il convient d'y remédier ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 septembre 2024**

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

Vu que le bâtiment est identifié à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région, il convient d'être particulièrement attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – 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 ;

Considérant qu'en situation existante de fait, les châssis en bois, hormis la porte et le châssis de lucarne, ont été remplacés par du PVC sans demande préalable de permis ; que les divisions sont impactées – suppression des guillotines et des croisillons ; qu'à l'étage concerné par la demande, la porte-fenêtre ne présente qu'un seul vantail ; que la lucarne côté droit n'a plus les caractéristiques d'origine (travaux de fait prescrits) ;

Considérant qu'en situation projetée, l'entièreté de la façade est renseignée ; que la Commission ne se prononce que sur l'objet de la présente demande ; qu'il convient de supprimer toutes les informations relatives aux étages (appartenant à d'autres propriétaires), de distinguer sur l'élévation du plan la partie concernée par l'objet de la demande des autres qui ne le sont pas ;

Considérant que, vu la qualité architecturale de cette façade identifiée à l'inventaire légal, il est demandé à la copropriété d'introduire une demande de permis qui concerne l'entièreté de la façade ;

Considérant qu'il convient de rectifier les représentations graphiques ; qu'outre les modifications à envisager, il y a lieu de représenter la paroi séparant les deux chambres à la même position en plan et en coupe, de rectifier la ligne de hauteur libre à 1,50m pour la chambre avant, de corriger les superficies de plancher des chambres en s'assurant qu'une des deux atteint le minimum de 14m<sup>2</sup> ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

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 26 septembre 2024**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 septembre 2024**

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

- **Boucher la baie murale entre la pièce de vie et le sanitaire ;**
- **Améliorer l'apport en éclairage naturel de la baie s'ouvrant sur la terrasse ;**
- **Doter le versant arrière de baies adéquates garantissant à la chambre et à la sdb un confort satisfaisant ;**
- **En façade à rue, supprimer les informations relatives aux étages ne faisant pas partie de l'objet de la demande ;**

**Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – article 10 (avec amélioration) est acceptée moyennant le respect des conditions susmentionnées.**

**Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).**

**Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.**

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

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

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	