

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 mai 2024**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV01</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	<b>Transformer un immeuble, isoler les façades avant et arrière et réaménager les logements</b>
Adresse	Rue du Chimiste, 54
PRAS	Zone de forte mixité, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 mai 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 30 mai 2024**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone de forte mixité et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (entre 1875 et 1899) ;

Vu que le bien se situe Rue du Chimiste au n° 54, immeuble de rapport mitoyen R+03+TV/TP, implanté sur une parcelle cadastrée 2<sup>ème</sup> Division – Section B – n° 445 t 0 ;

Vu que la demande vise à **transformer un immeuble, isoler la façade avant et réaménager les logements** ; que l'isolation par l'extérieur de la façade à rue n'est plus demandée ;

Vu que la demande a été introduite le 26/06/2023, que le dossier a été déclaré complet le 15/01/2024 ;

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

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics
- application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/05/2024 au 27/05/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est 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 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage
  - dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 mai 2024**

- dérogation à l' article 15, chapitre III du Titre III du RCU – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants

Vu que les archives communales à cette adresse sont manquantes à ce jour ; qu'elles ne contiennent pas d'éléments pouvant informer de la situation de droit du bien, tant au niveau de la répartition spatiale que du nombre de logements ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (RU 2022/15336) ; le bien fait l'objet des suspicions d'infraction (I-2023/4468) pour le changement de châssis en façade à rue, pour des modifications au niveau des souches de cheminée (suppression des cheminées entre 2004 et 2009) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte 4 unités de logement, et qui présente une surface bâtie au sol de 87m<sup>2</sup> ;

Vu l'historique des compteurs Sibelga, hormis 1 compteur électricité, tous les autres compteurs sont hors service en raison de l'inoccupation du bâtiment ; dans les années 70, 6 compteurs électricité étaient sur place, 2 compteurs gaz sont répertoriés dans les années 80 ;

Considérant que la demande consiste en une rénovation profonde du bâtiment :

- réaménagement des 5 unités de logement existantes en 1 souplex -01/+00 et 4 logements aux étages (1 unité par niveau du +01 au +04) ;
- aménagement d'espaces communs ;
- mise en conformité aux normes SIAMU ;
- modifications structurelles – démolition d'une partie de l'annexe du +00, création d'un escalier interne au souplex, remplacement de planchers, ouverture dans les murs porteurs, démolition des wc extérieurs, consolidation des terrasses arrière, agrandissement des baies en façade arrière ;

Considérant qu'en situation projetée, l'aménagement est le suivant :

- -01 caves privatives (5), local compteur, local poubelles
- -01/+00 souplex de 2 chambres (sup. habit. : +/- 77,50m<sup>2</sup>)  
niv. inf. : chambre/bureau, wc, dressing, sdb avec wc  
niv. sup. : chambre principale à rue avec coin douche, escalier hélicoïdal interne, cuisine ouverte sur séjour, chambre, cour (5,10m<sup>2</sup>)
- entresol local vélos/poussettes
- +01 appartement de 2 chambres (sup. habit. : +/- 63,10m<sup>2</sup>)  
chambre à rue, sdb, wc, cuisine ouverte sur séjour, balcon, chambre arrière
- +02 appartement de 2 chambres (sup. habit. : +/- 63,10m<sup>2</sup>)  
idem +01

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 mai 2024**

- +03 appartement de 2 chambres (sup. habit. : +/- 63,10m<sup>2</sup>)  
idem +01
- +04 appartement de 2 chambres (sup. habit. : +/- 63,10m<sup>2</sup>)  
idem +01

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que la parcelle, enclavée par les constructions des parcelles voisines, ne dispose que d'une zone de cour ; que la cour initiale de +/- 13m<sup>2</sup> est réduite dans le projet à un espace extérieur de 5,10m<sup>2</sup> ; que l'aménagement projeté restreint encore davantage cette zone en plein air et ne contribue pas à la rendre qualitative ;

Considérant qu'il convient d'analyser la possibilité de rendre perméable une partie de la cour (en envisageant une zone plantée en pleine terre) ;

Considérant que la toiture plate de l'immeuble est rénovée ; que selon le **RCU – article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates** – toute plateforme de toit de plus de 20m<sup>2</sup> doit être végétalisée ;

Considérant qu'un mur de 2,00m est prévu le long du mitoyen gauche, mur commun avec le n° 52 ; que la servitude de vue qui profitait à la parcelle voisine a déjà été supprimée en ce que la baie qui donnait sur la cour du rez-de-chaussée a été murée ; que le doublage du mitoyen n'a pas de raison d'être ;

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 ;

Considérant que la profondeur du bâti au rez-de-chaussée est augmentée de 2,60m ; que cette construction réduit la cour à des dimensions exiguës et inadéquates ; qu'il y a lieu de maintenir à ciel ouvert la profondeur initiale de la cour (+/- 4,20m) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de certaines pièces (cuisine et chambre 2 du +00 à 2,30m, chambre /bureau du -01 à 2,45m) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher (chambre/bureau du -01, séjours arrière à tous les étages) ;

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

- dimensions restreintes des espaces de rangement du sous-sol (caves privatives) ;
- dimensions étriquées de la cour ;
- création de 5 unités dont 4 d'à peine 63m<sup>2</sup> en lieu et place d'une maison unifamiliale ;
- pas d'offre diversifiée de type de logements – 5 unités de 2 chambres ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 mai 2024**

- peu d'optimisation spatiale du souplex – accès à la chambre 2 via la cuisine, pas de sanitaire disponible au +00 pour la chambre 2, aménagement d'une pièce d'habitation (que ce soit chambre 3 ou bureau) à un niveau non habitable ;
- manquement de l'implantation des techniques (chaudière, trémies), des sorties en toiture, de la ventilation des locaux en cave, de l'extraction mécanique du local poubelles, ... ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants* ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ; que les dérogations et manquements attestent d'une occupation trop importante de la parcelle ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense, limité à un maximum de 4 unités de logement – soit, en prévoyant un duplex +00/+01 (pièces de vie au +00 et chambres au +01), en ne prévoyant pas de locaux habitables au sous-sol, en diversifiant l'offre de types de logement ;

Considérant que par ailleurs, 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 Bourgmestres 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 ;
- une mixité de type de logements est proposée ;
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ; que l'alternative de mobilité douce proposée doit être adéquate ; que l'accès au local vélos doit être le plus possible direct et aisé ;

Considérant que le projet envisage un local vélos/poussettes à l'entresol ; que le nombre de 12 emplacements vélos tels que projetés est irréaliste ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à l'agencement de 3 unités de logement et plus, un local doit être prévu et présenté un accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ; que l'aménagement projeté n'est pas fonctionnel ; qu'il y a lieu de proposer un local vélos au rez-de-chaussée ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 mai 2024**

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la *prescription particulière 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

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 que le projet envisage le remplacement de toutes les menuiseries extérieures par du PVC blanc ; que le principe de 2 vantaux surmontés par une imposte vitrée supérieure est préservé ; que les deux châssis et la porte en PVC blanc, remplacés entre 2014 et 2019, sont maintenus ; que la hauteur d'imposte de la porte n'est pas alignée sur celle des 2 châssis ; que le panneau fixe du volet n'est pas représenté ; que la corniche serait repeinte en noir ;

Considérant qu'il convient de restaurer l'aspect naturel des éléments en pierre bleue, de prévoir porte et châssis en bois mouluré peint en blanc (avec une imposte supérieure de la porte alignée sur celle des châssis), de rénover la ferronnerie, de replacer une lisse en bois comme main-courante de balcon, de peindre la corniche bois en blanc, d'intégrer les boîtes aux lettres au panneau de porte ;

Considérant que la légende des matériaux est incomplète et erronée ; qu'il y a lieu d'y remédier – les éléments en pierre bleue sont à identifier (soubassement, seuils de fenêtre et bandeaux horizontaux, encadrements, dalle et consoles de balcon), représenter (lisiblement) les faux-blocs dessinés dans l'enduit, préciser le matériau des corniches, renseigner matériau et aspect des encadrements de lucarne, représenter les trous de boulin, rectifier le matériau des grilles, définir la main-courante en bois au niveau du garde-corps du balcon ;

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 que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2024.0047/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 28/03/2024 ;

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 30 mai 2024**

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

- Réduire le nombre d'unités de logement de l'immeuble à un maximum de 4 en proposant une mixité de types de logement, en proposant une grande unité aménagée en duplex aux +00/+01, en prévoyant au sous-sol les locaux communs et techniques comme les pièces de rangement ;
- Dédensifier le bâti au rez-de-chaussée en proposant une profondeur de cour de +/- 4,20m ; envisager la perméabilité ;
- Proposer un local vélos au rez-de-chaussée ;
- Requalifier la façade à rue en veillant à maintenir et à valoriser les caractéristiques d'origine – aspect naturel des éléments en pierre bleue, porte et châssis en bois mouluré peint en blanc, imposte supérieure de la porte alignée sur celle des châssis, ferronnerie rénovée, lisse supérieure de balcon en bois, corniche bois peinte en blanc, intégration des boîtes aux lettres au panneau de porte ;
- Détailler l'élévation et renseigner les caractéristiques des différents éléments de la façade à rue en se référant à la description précitée dans le présent avis ;
- Végétaliser les nouvelles toitures de plus de 20m<sup>2</sup> ;
- Adapter les documents administratifs en conséquence ;

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



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 30 mai 2024**

**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. MOENECLAEY	