

**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. MOENECLAËY

**DOSSIER**

<b>PV02</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Régulariser le PV 2021/3945, réaménager et mettre en conformité des logements au bâtiment côté rue, créer un appartement au +01 et 2 studios au +03, modifier la façade avant/arrière (ajout de 2x2 lucarnes)
Adresse	Rue du Broeck, 90
PRAS	Zone d'habitation

**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 d'habitation 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 (en 1899) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone générale ;

Vu que le bien sis Rue du Broeck au n° 90, se compose d'une maison mitoyenne à front de rue R+02+TV & d'un arrière-bâtiment R+00+TV, implantés respectivement sur les parcelles cadastrées 1<sup>ère</sup> Division – Section A – n° 459 w 0 (170m<sup>2</sup>) & n° 469 r 0 (60m<sup>2</sup>) ; que la parcelle arrière ne fait pas partie de l'objet de la demande ;

Vu que la demande vise à **régulariser le PV 2021/3945, réaménager et mettre en conformité des logements au bâtiment côté rue, créer un appartement au +01 et 2 studios au +03, modifier la façade avant/arrière (ajout de 2x2 lucarnes) ;**

Vu que la demande a été introduite le 18/07/2023, que le dossier a été déclaré complet le 08/02/2024 ;

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

- 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 2.5.2° 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

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

- dérogation à l'article 23, chapitre V du Titre I du RCU – toitures plates
- dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants
- dérogation à l'article 15, chapitre III du Titre III du RCU – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 07972 (PU 08465) – construire une maison – permis octroyé le 29/12/1899
- n° 27515 (PU 19276) – exhaussement de la maison – permis octroyé le 08/10/1935
- n° 27740 (PU 20929) – construire des annexes – (*archive manquante*)
- n° 50452 (PU 48923) – régulariser le changement d'affectation d'un entrepôt en logement (PV 2013/832) – permis octroyé le 25/08/2020 (*limité à l'arrière-bâtiment*)

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la densification et la démultiplication du nombre d'unités de logement, pour l'extension du bâti en zone de cour, pour le changement d'aspect de la façade à rue ; les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu le permis pour l'arrière-bâtiment, sis à la même adresse et implanté sur la parcelle arrière contiguë, cadastrée 1<sup>ère</sup> Division – Section A – n° 469 r 0 ; la demande avait été déposée le 29/10/2014, le permis octroyé le 25/08/2020 ; le projet visait à régulariser le changement d'affectation d'un entrepôt en logement de 3 chambres, accès via le passage couvert et la cour, escalier extérieur de secours depuis la plateforme de toit ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce avec 2 logements aux étages, implanté sur une parcelle de 170m<sup>2</sup>, présentant une surface bâtie au sol de 147 m<sup>2</sup> ; qu'à ce jour l'arrière-bâtiment qui appartient au même propriétaire est toujours référencié en tant qu'entrepôt (bâtiment industriel sis sur une parcelle de 60m<sup>2</sup> présentant une surface bâtie au sol de 55m<sup>2</sup>) ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2017/3309), le bâtiment à front de rue (2 unités de logement régulières) faisait déjà l'objet de suspicions d'infraction en mars 2013 – couverture de la cour, construction d'une toilette au +00, division des étages en plusieurs logements, modification d'aspect de la façade avant ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2021/3945), dressé en date du 24/09/2021 ; les infractions relevées concernent l'agrandissement de l'extension en zone de cour (travaux entre 1987 et 1996) réduisant cette dernière à une largeur de +/- 2,60m (en place de +/- 6,00m), la division de l'immeuble et la densification du nombre de logements (6 chefs de ménage inscrits au 15/09/2021) ; que selon l'historique des inscriptions à cette adresse, 3 chefs de ménages ont été répertoriés à la date du 1/12/1993 ;

Considérant que l'objet de la demande ne concerne que la parcelle à front de rue ; que le projet vise à maintenir une activité commerciale au +00 (night shop en situation existante de fait), à aménager 5 unités de logement répartis sur 3 niveaux dont 1 sous combles ; que l'aménagement suivant est projeté :

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

- -01 caves privatives (5), local compteurs, local vélos/poussettes (5 emplacements vélos / 0 emplacement poussettes), locaux entretien et poubelles
- +00 activité commerciale de +/- 117m<sup>2</sup>, avec zones de stockage (29,10m<sup>2</sup>) et sanitaire dans l'extension en zone de cour  
hall d'entrée commun avec pièce de stockage, accès escalier menant aux étages et au sous-sol, cour de +/- 26m<sup>2</sup>
- +01 appartement de 3 chambres (de +/- 83,75m<sup>2</sup>)  
cuisine ouverte sur séjour, wc (accessible par terrasse fermée), chambres dont 1 avec sdd
- +02 appartement G de 1 chambre (de +/- 41m<sup>2</sup>)  
cuisine ouverte sur séjour (19m<sup>2</sup>), chambre (15m<sup>2</sup>) avec sdd/wc  
appartement D de 1 chambre (de +/- 37m<sup>2</sup>)  
cuisine ouverte sur séjour (20,40m<sup>2</sup>), wc, chambre (10,30m<sup>2</sup>) avec sdd et terrasse (1,64m<sup>2</sup>)
- +03 studio G (de +/- 32,40m<sup>2</sup>)  
pièce de vie (26,75m<sup>2</sup>), sdd, wc  
studio D (de +/- 30,75m<sup>2</sup>)  
pièce de vie (26,70m<sup>2</sup>), sdd/wc

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 ; que la parcelle est entièrement imperméabilisée ;

Considérant que le bâti en zone de cour a été augmenté, limitant celle-ci à un passage de +/- 2,65m pour accéder à l'arrière-bâtiment ; que le logement qui a été aménagé dans l'arrière-bâtiment a été privé d'un espace extérieur pourtant possible ;

Considérant qu'il convient de dédensifier le bâti et d'améliorer la qualité de l'intérieur d'îlot afin de participer à la régénération de la biodiversité locale, de lutter contre les îlots de chaleur et de végétaliser autant que faire se peut ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible à moyenne ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune temporisation et réutilisation des eaux pluviales n'est prévue ;

Considérant que l'*article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée*, ne s'applique pas à la demande ; que cette dernière ne peut prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000 en ce qu'elle ne remplit pas toutes les conditions – les travaux ne sont pas en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés (profondeur/emprise des constructions) ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates* ; que les toitures plates de plus de 20m<sup>2</sup> sont à aménager en toiture verte ;

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

Considérant que la toiture plate de près de 60m<sup>2</sup> n'est pas végétalisée ; qu'entre 2020 et 2021 des travaux de rénovation ont été réalisés (suppression des coupoles, remplacement du revêtement) ; qu'une végétalisation du toit plat aurait pu être proposée ;

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 l'extension en zone de cour est au-delà de la profondeur autorisée ; que la largeur de celle-ci a été augmentée de 3,40m (de 2,90m à 6,30m) réduisant sa largeur à un passage et privant les parcelles d'un espace extérieur qualitatif ;

Considérant que la demande ne déroge pas au **RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture**, en ce que celles-ci ont été réalisées avant 2000 et que les travaux sont en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés ; l'**article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée** est applicable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (chambre principale de l'appart. du +01, séjour/cuisine des 2 appart. du +02, chambre appart. de droite du +02) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, wc**, en ce que le wc de l'appart. G au +02 n'est pas conforme ; qu'il n'atteint pas la longueur minimale de 1,20m ;

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 (séjour au +01, toutes les pièces habitables du +02, idem sous les combles) ; qu'en façade arrière, contrairement à la façade à rue, les dimensions des baies peuvent être adaptées ; que des fenêtres de toit peuvent être prévues comme apport supplémentaire aux lucarnes existantes ;

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 la subdivision de l'immeuble en plus de 3 entités (dont 2 de logement en situation de droit) n'a jamais été autorisée ni l'aménagement validé ;

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 Bourgmestre 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 ;
- les studios et appartements de 1 chambre (inférieurs à 60m<sup>2</sup>) représentent maximum 25% de la superficie habitable de l'immeuble ;
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue ;
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;

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

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'espace extérieur ;
- 4 logements sur les 5 projetés présentent une superficie habitable de moins de 60m<sup>2</sup> (de 31m<sup>2</sup> à 41m<sup>2</sup>) ;
- Aménagement du grand logement au +01 pas qualitatif – pas de sdb accessible aux chambres 2 et 3, fermeture de la terrasse au détriment d'un espace extérieur qui aurait pu être agrandi (en supprimant le wc), superficies utiles disponibles ne permettant que l'aménagement d'un appart. de 2 chambres ;
- 2 appartements de 1 chambre, situés au +02, présentent des superficies plancher de studio ;
- Aménagement succinct et peu adapté aux demandes de confort actuelles ;
- La moitié des terrasses existantes ont été fermées et incluses dans l'espace intérieur (soit 2 sur 4) ;
- Représentation au niveau des volées d'escaliers lacunaire et erronée ;
- De manière générale, positionnement et dimensions des sanitaires inadéquats, offre d'équipements sanitaires insuffisante ;
- Manquement de l'implantation des techniques (comme chaudière) ;
- Local vélo au sous-sol difficilement accessible alors que des possibilités d'implantation au rez-de-chaussée existent ;
- Manquement d'une approche acoustique entre les différentes entités et vis-à-vis de la rue ;
- Représentation lacunaire – en zone de cour, absence de l'escalier de secours extérieur prévu dans le permis octroyé pour l'arrière-bâtiment (PU 48923) ;
- Objet de la demande mal défini –le logement de l'arrière-bâtiment est inclus dans l'annexe I mais pas au plan ;

Considérant que le projet propose 6 entités dans l'immeuble à front de rue dont 5 unités de logement qui sont toutes dérogoires ; que les manquements et dérogations attestent d'une occupation trop importante de l'immeuble et d'une exploitation excessive de la parcelle ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir un tel nombre d'entités ; que la modification du nombre de logements mène à une densification des parties habitées de la parcelle ; que 4 logements sur 5 présentent des superficies trop restreintes ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense – en libérant des espaces extérieurs qualitatifs, en réduisant le nombre de logements, en proposant des sanitaires adéquats, en supprimant les dérogations au Titre II du RRU ;

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 très bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ;

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

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 ;

Considérant que le projet envisage un local avec 5 emplacements vélos ; qu'en outre il n'y a pas de place pour un rangement de poussettes ; que l'accès au local en sous-sol n'est ni aisé ni direct ; qu'il convient d'aménager un rangement vélos adéquat (avec un dispositif d'accrochage) au rez-de-chaussée, de supprimer le stockage du passage couvert servant de hall d'entrée commun, de maintenir un passage suffisant libre de tout obstacle ;

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 la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être 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 que les 2 portes à rue ont été remplacées ; que les châssis du rez-de-chaussée ne sont pas unifiés (divisions différentes, hauteur d'imposte abaissée, caissons de volet ne figurant pas sur les plans, ...) ; qu'au rez-de-chaussée, le soubassement en pierre bleue a été peint, la couleur du cimentage modifiée, une ancienne enseigne (perpendiculaire à la façade), qui n'est plus liée à l'activité actuelle, a été maintenue ;

Considérant qu'en situation projetée, toutes les menuiseries extérieures sont en bois peint en blanc, hormis la porte à rue des logements en bois peint en marron ; que les menuiseries et grille des soupiraux ne figurent pas sur les plans ; que la légende des matériaux est lacunaire (couleur de corniche, matériau de la DEP, intitulé du n° 12 incorrect) ;

Considérant qu'il convient d'unifier les baies du rez-de-chaussée et de rééquilibrer les proportions – hauteur d'imposte à aligner, nombre de divisions identique, menuiseries des soupiraux et grille éventuelle ; qu'il convient de restaurer l'aspect naturel de la pierre bleue (nettoyée de la peinture) et de le préciser au plan ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone générale, détaillées dans le *Titre VI du RRU* ; qu'à l'analyse des documents introduits (reportage photographique, la demande déroge à l'*article 36, enseigne parallèle à une façade* ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter la présence des enseignes en zone d'habitation ; que les enseignes doivent s'inscrire dans le prolongement des baies liées à l'activité ; qu'il y a lieu de supprimer les enseignes/publicités verticales placées sur les trumeaux, comme celles accolées sur la porte des logements ;

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

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 30 mai 2024**

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

**AVIS DÉFAVORABLE** unanime en présence du représentant de la D.U.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Président	M. KESTEMONT	
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> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	