

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 mars 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DELCOURT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV09	Demande de permis d'urbanisme introduite par PORTALIS GROUP sprl
Objet de la demande	Réaffecter les étages d'une maison de commerce en logements et maintenir le rez-de-chaussée commercial
Adresse	Rue Limnander, 11
PRAS	Zone d'habitation, ZICHEE
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 mars 2025

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 ni 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 13 mars 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation, 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, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone restreinte ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité A ;

Vu que le bien se situe Rue Limnander au n° 11, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section B – n° 204R24 et est répertorié en tant que maison de commerce sans entrée particulière ;

Vu que la demande vise à réaffecter les étages d'une maison de commerce en logements et maintenir le rez-de-chaussée commercial ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 20/02/2025 au 06/03/2025, 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 l'article 126§11 du CoBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ; que cet avis ne figure pas au dossier et doit être sollicité ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 22885 (PU F17499) – exhausser l'annexe – permis octroyé le 23/06/1930
- n° 44810 (PU 37552) – transformer le rez pour y installer une boutique grossiste textile – permis octroyé le 25/05/1976
- n° 46476 (PU 39862) – transformer la boutique – permis octroyé le 21/06/1988

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

- -01 caves
- +00 commerce
- +01 bureaux

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 mars 2025

- +02 *plans lacunaires*
- Combles *plans lacunaires*

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/11244), l'immeuble comprend une maison de commerce et bureaux sans unité de logement ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison à vocation commerciale sans entrée particulière comportant 2 entités ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 0 ; que les archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien, tant au niveau de la répartition spatiale que de l'utilisation des lieux ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Construire une lucarne arrière et installer une terrasse sur la toiture plate au R+3,
- Modifier la destination des étages de commerce vers logement,
- Aménager 2 appartements 3 chambres aux 1^{er} et 2^{ème} étage et 1 appartement 1 chambre au 3^{ème} étage ;
- Modifier la façade commercial et créer un accès séparé pour les logements
- Remplacer les châssis en façade à rue

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

- -01 4 caves
- +00 commerce
- +01 logement 01 : app. 3 chambres et 2 SDD
- +02 logement 02 : app. 3 chambres et 2 SDD
- Combles logement 03 : app. 1 chambre et 1 SDD

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot** est d'application en ce que la densité du bâti est maintenue (parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; que le changement de destination et l'utilisation d'une plate-forme de toit peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible et qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que le projet ne fait état d'aucun dispositif ou mesure de gestion intégrée des eaux pluviales ; que les toitures plates ne sont pas végétalisées ; que les qualités végétales en intérieur d'îlot ne sont pas améliorées ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne** en ce que la terrasse de toit dépasse le profil des constructions mitoyennes de 1.20m en hauteur et 3.90m en profondeur ; que de telles dimensions ne se justifient pas et que sa position en surplomb préjudicie le voisinage ; que les dérogations ne sont pas acceptables ; qu'il convient de supprimer la terrasse et de végétaliser la toiture plate ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 mars 2025

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3 – espace pour rangement**, en ce que les logements ne disposent pas de cave en sous-sol ; qu'il convient de prévoir un espace de rangement par unité de logement ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8 - WC**, en ce qu'il n'y a pas de double porte entre tous les WC et les pièces de vie ; qu'il convient d'ajouter les portes nécessaires afin de créer les sas fermés requis ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 9 - cuisine**, en ce que les aménagements des coins cuisine ne figurent pas sur les documents ; qu'il y a lieu, au minimum d'indiquer le plan de cuisson, le frigo et le point d'eau ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel**, en ce que tous les séjours/salle à manger ainsi que les chambres avant ne disposent pas des surfaces nettes éclairantes suffisantes de minimum 1/5^{ème} de la superficie plancher ; qu'en ce qui concerne les pièces à rue, les dimensions des baies des pièces habitables datent de la construction de l'immeuble et que l'uniformité des baies est à maintenir ; que cependant pour les pièces arrière, il y a lieu de retravailler les baies et/ou le cloisonnement et la répartition des pièces en vue de supprimer les dérogations d'éclairage ;

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

- Aucun local commun n'est prévu au projet (local poubelles, local vélos, etc.)
- L'accès au sous-sols n'est possible que depuis le commerce
- Le local compteurs accessibles à tous n'est pas représenté
- La configuration des logements 3 chambres n'est pas optimale
- Les possibilités d'offrir des espaces moins cloisonnés ne sont pas exploitées
- Les différentes chambres sont séparées par les pièces de vies
- Les salles de douches et WC sont de dimensions restreintes
- L'accès au logement se fait directement dans l'espace séjour
- Les superficies des pièces de vie (séjour de m²) ne sont pas adaptées au nombre de chambres et au nombre d'occupants

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre III, article 14 – division d'immeubles existants**, en ce que la modification du nombre de logements dans l'immeuble existant mène à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre III, article 15 §1 – Local vélo/Poussette**, en ce que le projet ne prévoit pas de local pour vélos facilement accessible malgré les 3 logements projetés ; qu'une alternative de mobilité douce doit être proposée ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 0 à 3 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 3 entités de logement ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ; qu'au vu de la configuration des lieux et de l'espace disponible, une diminution du nombre d'unités de logements est inévitable ; qu'une réduction du nombre de chambres et des cloisonnements est également à prévoir afin de supprimer les dérogations au Titre II du RRU ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 13 mars 2025

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que les menuiseries des étages en bois sont remplacées par des châssis en PVC blanc ; qu'il convient de proposer des matériaux plus qualitatifs et durables ; que les baies et le principe d'imposte sont conservés ; que les divisions d'origine ne sont pas maintenues ; que les matériaux et coloris du parement du rez-de-chaussée commercial rompent avec le langage architectural de caractère des étages ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

Considérant qu'il y a lieu d'harmoniser les caractéristiques architecturales du rez-de-chaussée et des étages ; que l'aspect de la porte des logements est banalisé ; qu'il convient de proposer une porte en bois moulurée, alignée avec les baies des étages ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en ZICHEE*, en ce que les modifications apportées doivent sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ; que le placement de châssis et vitrines en PVC de couleur blanche est donc à proscrire ; que la corniche en bois doit être maintenue et rénovée ; que les boîtes aux lettres doivent être intégrées à la façade ; qu'une vitrine en aluminium et un parement en pierre naturelle pour le rez-de-chaussée doivent être proposés ;

Considérant que la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant) ; qu'il y a lieu de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VI, article 36 – enseigne parallèle à une façade*, en ce qu'en zone restreinte l'enseigne ne peut avoir un développement supérieur aux 2/3 de la façade ; qu'il y a lieu de limiter la largeur des enseignes au prolongement des baies liées à l'activité ;

Considérant qu'il convient de compléter et préciser sur plan les matériaux et coloris des différents éléments de façade au regard des différentes remarques émises ;

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 13 mars 2025

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.

à condition de :

- **Supprimer la terrasse arrière du dernier étage et végétaliser la toiture plate**
- **Réduire la densité: diminuer le nombre d'unités de logements et le nombre de chambres par logement**
- **Revoir les cloisonnements intérieurs afin de créer des espaces de vie qualitatifs, supprimer les dérogations d'éclairage et supprimer les cloisons en milieu de châssis**
- **Dessiner les aménagements intérieurs des logements (espaces cuisine, WC, mobilier etc.)**
- **Proposer des menuiseries en bois avec imposte et cintrage et rétablir le panneautage en bois en partie inférieure de la baie centrale du 1^{er} étage**
- **Proposer une porte d'entrée aux logements en bois moulurée et alignée aux baies de droite des étages**
- **Proposer une vitrine en aluminium et un revêtement en pierre au niveau du rez-de-chaussée**
- **Limiter la largeur de l'enseigne au prolongement de la baie de vitrine commerciale**
- **Recevoir un avis favorable du SIAMU**

En application de l'article 191 du CoBAT, les documents modificatifs répondant aux conditions émises devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	