

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 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} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par BLACKREIT SA
Objet de la demande	remettre en pristin état le rez-de-chaussée en garage d'entretien, créer un duplex aux 2ème et 3ème étages, réaménager les sous-sols et modifier la façade d'un immeuble mixte
Adresse	Rue Eloy n°27
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 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 27 mars 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation 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 la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 2 (parcelle légèrement polluée sans risque);

Vu que le bien se situe Rue Eloy au n° 27, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section C – n° 265Y3 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à remettre en pristin état le rez-de-chaussée en garage d'entretien, créer un duplex aux 2ème et 3ème étages, réaménager les sous-sols et modifier la façade d'un immeuble mixte ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 06/03/2025 au 20/03/2025, 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 particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2008.1023/3 daté du 12/12/2024 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 6922 (PU 7412) – Construire un bâtiment (écurie) – permis octroyé le 19/12/1896
- n° 7222 (PU 7716) – Construire une annexe – permis octroyé le 10/11/1897
- n° 7320 (PU 7812) – Construire un mur de clôture – permis octroyé le 05/02/1898
- n° 12013 (PU 12554) – Transformer une fenêtre en porte – permis octroyé le 11/12/1908
- n° 30874 (PU 24026) – Construire un wc suspendu – permis octroyé le 11/08/1939
- n° 41796 (PU 35764) – Revêtement de la façade – permis octroyé le 27/05/1964
- n° 50038A (PU 47838) – Changer l'affectation d'un bâtiment en lieu de culte – demande classée sans suite le 24/02/2014

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement des combles, le changement d'affectation du rez-de-chaussée et les modifications en façade à rue ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mars 2025

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2023/16107), l'immeuble comprend un garage au rez-de-chaussée et 2 unités de logements 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 ; que la demande ne modifie pas le nombre de logements ; que toutefois les plans d'archives 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 ;

Vu la mise en demeure (I-2023/4491-RU) du 29/08/2023, relevant les infractions suivantes :

- Aménagement des combles en logement sans permis d'urbanisme.
- Aménagement du rez-de-chaussée en lieu de culte sans permis d'urbanisme.
- Transformation de la façade avant et remplacement des châssis sans permis d'urbanisme.

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Revenir à l'affectation de droit de garage d'entretien au rez-de-chaussée en lieu et place du lieu de culte
- Aménager les combles en 3 chambres et 1 salle de bain en vue de créer un duplex 3 chambres aux étages du haut
- Maintenir l'unité de logement existante au 1^{er} étage
- Démolir le WC suspendu en façade arrière
- Requalifier la façade au niveau du rez-de-chaussée, remplacer le garde-corps du balcon du 1^{er} étage et refaire l'enduit de façade

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

- -01 3 caves, local vélo, local entretien, local poubelles, local compteurs
- +00 entrée cochère, accès logement, bureaux et atelier automobile
- +01 logement 01 : app. 1 chambre avec balcon à rue - *inchangé*
- +02 logement 02 : duplex 3 chambres : séjour/cuisine, buanderie, SDD, bureau
- Combles : logement 02 : duplex 3 chambres : 3 chambres, SDB + trappe accès grenier

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) mais que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation moyen ; que la parcelle est entièrement imperméabilisée ; que le revêtement de la toiture plate du rez-de-chaussée n'est pas renseigné ; que les photographies aériennes montrent un revêtement de couleur sombre qui favorise l'absorption de chaleur ; que la possibilité de végétaliser ou, à défaut, de proposer un revêtement à albedo élevé peut être étudiée en vue de diminuer les effets d'îlots de chaleur urbain dans l'îlot déjà fortement bâti ;

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^{ème} de la superficie plancher ; que la surface nette éclairante du séjour au 2^{ème} étage est de 4.4 m² au lieu de 6.2m² ; qu'il s'agit de baies en façade à rue dont l'uniformité est à maintenir ; que la

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mars 2025

dérogation est acceptable pour cette pièce ; qu'à contrario, l'éclairage naturel du bureau arrière au même niveau est de 1.84 m² au lieu de 2.86 m² ; que s'agissant d'une baie en façade arrière, la possibilité d'agrandir la baie et d'aménager un balcon extérieur peut être étudiée ; que la possibilité de réduire la superficie du bureau (et agrandir l'espace séjour) constitue également une piste en vue d'améliorer l'habitabilité du duplex ;

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

- Le duplex des étages supérieurs ne dispose pas d'un espace extérieur privatif
- Les dimensions du séjour du duplex ne sont pas adaptées au nombre de chambres et d'occupants
- Les aménagements intérieurs de l'activité ne sont pas précisés, notamment l'utilisation de l'étage du bâtiment arrière et la présence ou non de sanitaires pour l'activité
- Le nombre de compteurs (4 eau, 4 gaz, 4 électricité) ne correspond pas au nombre d'entités projetées (3)

Considérant que le projet maintient le nombre d'unités de logements et apporte une typologie variée mais que la réorganisation des espaces intérieurs n'améliore que peu l'habitabilité des logements existants ; que les sous-sols prévoient des caves privatives pour chaque entité ainsi que des locaux communs (vélos, poubelles etc.) ; que l'utilisation des espaces liés à l'activité productive n'est à l'heure actuelle pas précisée ; que le nombre de compteurs doit être adapté au nombre d'entités projeté (2 logements et 1 activité productive) ;

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 l'aspect projeté de la façade est banalisé et rompt avec le caractère architectural du cadre environnant ; ; que les menuiseries d'origine sont remplacées par du PVC blanc ; que les baies et le principe d'imposte sont conservés ; que toutefois les divisions doivent être harmonisées et que les montants des châssis (qu'ils soient ouvrants ou dormants) doivent présenter la même épaisseur afin de respecter l'axe de symétrie centrale de la fenêtre d'origine ; que la corniche en bois doit être maintenue et rénovée ; que l'utilisation de PVC pour la corniche est strictement interdite (RCU, Titre I, art. 3) ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage**, en ce que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; qu'il convient de proposer des menuiseries en bois avec imposte et divisions uniformisées ; que le dessin du garde-corps métallique du balcon du premier étage ne s'intègre pas au voisinage ; qu'il y a lieu de proposer un garde-corps métallique plus travaillé en s'inspirant, notamment, des balcons de maisons voisines de gauche (n° 29-31 et 33) ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 9 – Matériaux et parements de façade**, en ce que les matériaux choisis et mis en œuvre doivent être qualitatifs et esthétiques ; que l'enduit à faux-joints existant est couvert d'un enduit lisse de couleur beige ; qu'au vu de l'état dégradé de la façade existante, cette couverture lissée est acceptable ; qu'il convient de proposer une couleur d'enduit qui s'harmonise avec les bâtiments voisins de teinte généralement plus claire ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mars 2025

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 ci-avant ; que lors du prochain remplacement des menuiseries extérieures, celles-ci respecteront les proportions, les divisions, les matériaux et les couleurs des menuiseries représentées sur les élévations projetées ;

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

Considérant que si le projet prévoit le placement d'enseignes pour l'activité du rez-de-chaussée, celles-ci devront être conformes au Titre VI du RRU pour les zones restreintes ;

Considérant également que le futur exploitant du rez-de-chaussée devra solliciter et obtenir un permis d'environnement préalablement à l'exploitation du garage d'entretien ; que, dans ce cadre, l'utilisation des lieux devra être précisée sur plan ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2008.1023/3 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 12/12/2024 ;

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 27 mars 2025

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

- Limiter le nombre de compteurs (eau, gaz, électricité) à 3 afin de correspondre au nombre d'entités
- Proposer, en façade à rue, des menuiseries en bois mouluré avec imposte respectant l'axe de symétrie centrale pour chaque fenêtre et prévoir un panneautage pour le châssis avant du 1^{er} étage
- Proposer un garde-corps plus travaillé pour le balcon du 1^{er} étage

En application de l'article 126§7 du CoBAT, la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – article 10 est acceptée moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	