

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 septembre 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

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité une lucarne arrière, une terrasse et un auvent
Adresse	Rue d'Aumale 1A
PRAS	Zones d'habitation, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, liserés de noyau commercial, espaces structurants

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 septembre 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 réaction.

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

L'architecte et le demandeur ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 septembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en liserés de noyau commercial et en zone d'intérêt culturel historique et d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Vu la situation du bien en zone de protection de la Collégiale Saints-Pierre et Guidon ;

Attendu que la demande vise à mettre en conformité une lucarne arrière, une terrasse et un auvent ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/08/2025 au 04/09/2025 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS : Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- Application de l'art. 188/7 du COBAT : MPP à la demande du PRAS, d'un PAD, d'un RRU, d'un PPAS, d'une RCU :
 - o Dérogation au Titre I art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) du RRU ;
 - o Dérogation au Titre I art. 6 (toiture) du RRU ;
 - o Dérogation au Titre I art. 13 (maintien d'une surface perméable) du RRU ;
- Application de l'art. 152§2 al.2 : Dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;

Considérant qu'aucune réclamation a été introduite pendant l'enquête publique ;

Vu le SIAMU n'a pas encore émis avis;

Vu la CRMS n'a pas encore émis avis ;

Projet :

Considérant que la note explicative ne fournit aucune information sur la situation de droit du bien ; qu'il ressort des plans de la situation de droit qu'il s'agit d'une maison unifamiliale (R+2+T) avec annexe d'une profondeur de 6,62 m et d'un gabarit de R+1 ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité une lucarne arrière, une terrasse et un auvent ; que plusieurs modifications ont été apportées au bien par rapport à la situation de droit, mais que celles-ci ne sont ni mentionnées ni motivées dans la demande ; que la nature des modifications a une incidence importante sur l'aspect et l'habitabilité du bien ; qu'il est donc essentiel d'analyser le bien dans son ensemble ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 septembre 2025

Vu la mise en demeure adressée par l'administration communale le 02/12/2021 pour la construction d'une lucarne en façade arrière, la transformation de la toiture en terrasse et la création d'un auvent dans la cour ;

Vu la demande 01/XFD/1837528, portant sur le même objet que la présente demande, introduite le 08/04/2022 ; que cette demande a été classée faute pour le demandeur d'avoir fourni les éléments complémentaires dans les délais prescrits ;

Vu l'avis du SIAMU du 13/02/2024 figurant dans la précédente demande ; que le SIAMU n'a pas été en mesure d'émettre un avis : « *Aucune conclusion ne peut être rendue pour les raisons mentionnées ci-après : Il y a lieu de clarifier l'objet de la demande. En outre, il y a lieu d'indiquer si la demande porte également sur la régularisation du nombre de logements et leur répartition, notamment en clarifiant la situation de droit connue sur laquelle se baser. Sans cela, le Service d'Incendie ne peut se prononcer sur les mesures de prévention à appliquer.* » ; que la demande actuelle contient exactement les mêmes plans que la demande de 2022 ; qu'aucune précision n'a été apportée à la note explicative ;

Considérant que la configuration du bien dans la situation projetée est la suivante :

- Sous-sol : 5 caves, local compteurs, salle de bain pour le logement 1 (triplex)
- RDC : cuisine, salon, chambre 1 du logement 1 (triplex)
- +1 : chambres 2 et 3 du logement 1 (triplex), un studio
- +2 : un studio (studio 1)
- Combles : studio 2 (avec espace de rangement sous toiture)

Volumétrie du projet

Considérant que, par rapport à la situation de droit, la profondeur de l'annexe a été étendue à la profondeur totale de la parcelle ; que l'annexe déroge au Titre I, articles 4 et 6 du RRU ; que l'extension de cette annexe n'apporte aucune valeur ajoutée à l'organisation ou à l'habitabilité des logements ; que ces dérogations ne sont pas motivées dans la demande ; que l'extension a une incidence sur la qualité de l'intérieur d'îlot et qu'aucune compensation (toiture végétalisée) n'est prévue ; que les dérogations ne sont donc pas acceptables ;

Considérant que la demande vise à mettre l'auvent arrière en conformité ; que cet auvent déroge au Titre I, articles 4 et 6 du RRU ; que l'auvent présente une profondeur de 4 m et une largeur de 2,5 m ; que ses dimensions ne sont pas proportionnelles à celles de l'espace extérieur et qu'il limite la luminosité des pièces du rez-de-chaussée ; que les dérogations ne sont pas autorisées ; qu'il y a lieu de supprimer l'auvent ;

Considérant que la demande prévoit de mettre en conformité la lucarne en façade arrière ; que les dimensions de la lucarne respectent le RRU ; que la lucarne contribue à améliorer la luminosité et la qualité des espaces sous toiture ;

Considérant que la demande prévoit l'ajout d'un balcon à l'arrière du deuxième étage ; que le balcon déroge au Titre I, articles 4 et 6 du RRU ; que le balcon n'est pas conforme au Code civil compte tenu de la distance de 1,13 m par rapport à la limite mitoyenne ; qu'il est essentiel de respecter le Code civil ; que la dérogation est refusée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 septembre 2025

Considérant que le projet déroge au Titre I, article 13 du RRU ; que toute la surface de la zone de cours et jardins est minéralisée ; que la dérogation est refusée ; qu'il est essentiel de créer une surface perméable au moins égale à 50 % de la surface de cours et jardins ; que cette surface doit être perméable et plantée ;

Considérant que la demande n'est pas conforme à la prescription générale 0.6 du PRAS ; que les actes et travaux prévus n'améliorent pas les qualités végétales de l'intérieur d'îlot ;

Aménagement logements

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale en situation de droit ; que le cadastre ne reconnaît qu'un seul logement ; que, toutefois, Sibelga indique la présence de trois compteurs ; les renseignements urbanistiques de la commune reconnaissent l'existence de trois logements ;

Considérant que la demande actuelle prévoit quatre logements (un appartement de trois chambres (triplex) et trois studios) ;

Considérant que le logement triplex déroge au Titre II, article 3 du RRU en ce qui concerne la superficie du séjour ; que le séjour n'atteint pas les 20 m², d'autant plus qu'une circulation intérieure obstrue partiellement cette superficie ; qu'étant donné qu'il s'agit d'un logement de trois chambres, il est non seulement nécessaire de respecter le RRU, mais également de prévoir un espace de vie proportionnel au nombre de chambres afin de garantir l'habitabilité du logement ; que la dérogation est refusée ;

Considérant que ce même séjour déroge également à l'article 10 du Titre II du RRU ; que la surface nette éclairante est insuffisante dans le séjour et dans les chambres 1 et 2 ; que, concernant le séjour, la lumière entrante est obstruée par l'installation de l'auvent ; que la dérogation est refusée ;

Considérant que l'aménagement du logement doit être amélioré ; que la salle de bains avec le seul WC se trouve au sous-sol, tandis que deux chambres sont situées au premier étage ; que les dimensions de l'escalier semblent très étroites ; que la chambre 1 au rez-de-chaussée donne sur la rue et offre donc peu d'intimité ; que le logement ne répond pas au principe du bon aménagement des lieux ;

Considérant que le studio situé au palier déroge au Titre II, article 3 du RRU en ce qu'il n'atteint pas les 22 m² réglementaires (17,4 m²) ; qu'il s'agit d'un espace très long et étroit (2 m), difficile à aménager ; que la dérogation est refusée ;

Considérant que les studios 1 et 2 dérogent au Titre II, article 10 du RRU ; qu'au vu des nombreuses dérogations au Titre II, il est clair que le nombre de logements et leur aménagement doivent être revus de manière conséquente afin de garantir leur habitabilité ; que la dérogation est donc refusée ;

Considérant que la demande déroge au Titre III, Art. 14 (Division d'immeubles existants – Généralités) du RCU ; que la division du bien entraîne une densification excessive et une

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 septembre 2025

diminution de l'habitabilité ainsi que du caractère architectural du bien ; que dès lors, la dérogation est refusée ;

Considérant que la note explicative indique que le toit plat de l'annexe n'est pas utilisé comme terrasse, mais qu'une porte donne accès à ce toit ; qu'afin d'empêcher l'utilisation incorrecte de ce toit, il convient de remplacer la porte par une fenêtre avec allège d'au moins 1 m ;

Considérant que tous les logements ne disposent pas d'un espace extérieur privatif ; qu'il est important de prévoir un espace extérieur proportionnel au nombre de chambres ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de local à vélos, ce qui est essentiel lorsque le nombre de logements dans le bâtiment augmente ;

Considérant qu'aucune cave n'a été attribuée aux différents logements ;

Considérant qu'il convient de revoir la configuration du bâtiment ; que seuls trois logements au maximum peuvent être autorisés ; que l'aménagement des logements doit dès lors être adapté afin de respecter les dispositions du Titre II du RRU ;

Façade avant

Considérant que la façade a subi plusieurs modifications ; que les châssis en bois ont été remplacés par des châssis en PVC ; que le cintrage des baies aux étages R+1 et R+2 n'a pas été respecté ; que ce changement déroge au Titre I art. 8 du RCU ;

Considérant que la porte d'origine a été remplacée par une porte en PVC ; que la largeur de la porte a été réduite et qu'un panneau aveugle composé de carreaux a été ajouté ;

Considérant que la pierre bleue a été peinte ;

Considérant que la corniche est recouverte d'un caisson en PVC ;

Considérant que les modifications en façade dérogent au Titre I art. 8 du RCU ; que la couverture de la corniche déroge au Titre I art. 3 du RCU ; que toutes ces modifications portent atteinte à l'aspect d'origine de la maison ; que, compte tenu de la situation du bien en ZICHEE et en zone de protection, ces travaux ne sont pas acceptables ; qu'il convient de revenir à la situation de droit afin de rétablir le caractère architectural de la maison ; que les dérogations sont refusées ;

De manière générale :

Considérant que le projet entraîne une surdensification de la parcelle ;

Considérant que le projet n'est pas conforme à l'article 0.6 du PRAS ;

Considérant que les logements comportent de nombreuses dérogations au Titre II du RRU ; que leur aménagement ne répond pas au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 septembre 2025

Considérant que les interventions en façade dénaturent l'aspect et la valeur patrimoniale du bâtiment ;

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 ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	