

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

PV12	Demande de permis d'urbanisme introduite par l'Association des copropriétaires à Anderlecht rue Gheude 15 – 19 A.C.P.,
Objet de la demande	Aménager la zone de cour et jardin et mettre en conformité le constat d'infraction n°I-2015/1148-PU
Adresse	Rue Gheude 19
PRAS	Zone d'habitation

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 a été entendu.

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 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que le bien es inscrit à l'inventaire légal des monuments et ensembles le 19/08/2024 ;

Attendu que la demande vise à aménager la zone de cour et jardin et mettre en conformité le constat d'infraction n°I-2015/1148-PU ;

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 l'art. 207 §3 : Bien à l'inventaire (art.207) ;
- Application de l'art. 152§2 al.2 : Dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à aucune réclamation ;

Projet

Considérant que la demande actuelle a pour objet l'aménagement de la zone de cour et jardin ainsi que la mise en conformité avec le constat d'infraction n° I-2015/1148-PU ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme (01/AFD/588185) a été délivré pour ce bien en date du 26 avril 2017 ;

Considérant que, conformément à la situation de droit, le bâtiment présente la configuration suivante :

- Sous-sol : parking de 9 emplacements, caves privatives et locaux techniques ;
- Rez-de-chaussée : affectation bureau et locaux communs liés aux logements ;
- R+1 à R+4 : logements ;

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications suivantes :

- l'accès à l'ascenseur depuis les caves n'a pas été réalisé ;
- le nombre d'emplacements de stationnement au sous-sol a été réduit de 9 à 8 en raison de l'aménagement d'un local haute tension ;
- les aménagements en zone de cour et jardin n'ont pas été exécutés ;
- les menuiseries de la façade avant au rez-de-chaussée (porte d'entrée, porte de garage, baie fixe) diffèrent de celles autorisées ;
- le soubassement en pierre bleue a été remplacé par du carrelage ;
- les moulures des colonnes au rez-de-chaussée n'ont pas été réalisées ;

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

Considérant que l'accès à l'ascenseur depuis les caves n'a pas été réalisé ; qu'étant donné que l'ascenseur est déjà installé, l'adaptation de sa course nécessiterait son remplacement ainsi que la construction d'une nouvelle fosse en sous-sol ; qu'il s'agit de travaux particulièrement lourds ; qu'il a donc été décidé de rendre le sous-sol accessible uniquement par la rampe d'accès au parking et par l'escalier ;

Considérant que le nombre d'emplacements de stationnement a été réduit de 9 à 8 en raison de l'installation d'une cabine haute tension ; que, compte tenu de la disposition initiale, deux emplacements étaient placés l'un derrière l'autre ; que l'emplacement arrière, d'un usage très limité, a disparu au profit de la cabine ; qu'il est dès lors acceptable de supprimer cette place ;

Considérant que l'aménagement de la zone de cour et jardin, prévu dans le permis de 2017, n'a pas été exécuté ; que le plan du rez-de-chaussée de la situation de droit, joint à la présente demande, ne correspond pas au plan autorisé en ce qui concerne ladite zone ;

Considérant que le projet déroge au Titre I article 13 du RRU, dès lors que la surface perméable de la zone de cour et jardin n'atteint pas 50 % de la surface totale de cette zone ; qu'en situation de droit, deux grands arbres étaient prévus ; que les travaux envisagés ne contribuent pas à l'amélioration de la qualité de l'intérieur d'îlot et ne sont pas conformes à la prescription 0.6 du PRAS ; que la dérogation au Titre I art. 13 du RRU est refusée ; qu'il y a lieu de réduire la surface imperméable et d'améliorer la qualité végétale de cette zone ;

Considérant que les autres modifications concernent la façade avant ; que la hauteur des portes prévues dans le PU 01/AFD/588185 était de 3,30 mètres ; que cette hauteur n'est pas réalisable techniquement ; que les fabricants de menuiserie en aluminium autorisent la fabrication de porte jusqu'à une hauteur de 3,00 m ; qu'en conséquence, le projet propose de conserver la porte existante mesurant 2,25 m ; que la porte de garage sectionnelle est moins haute et en retrait par rapport à l'alignement de la façade ; que le recul peut créer des incivilités, que les modifications mentionnées dans la note explicative ne sont pas présentes sur le plan de façade ; qu'il y a lieu de fournir une proposition cohérente pour le reste de la façade, qui respecte le caractère architectural du bâtiment ;

Considérant que le soubassement en pierre bleue a été remplacé par du carrelage ; que la situation de droit présentée dans la demande actuelle ne correspond pas au plan de la façade avant tel qu'autorisé par le permis délivré ; que les moulures des colonnes au rez-de-chaussée n'ont pas été réalisées ;

Considérant que les modifications précitées constituent une dérogation à l'article 8 du Titre I du RCU ; que cette dérogation n'est pas acceptable ; que ces changements ne permettent pas de garantir la qualité esthétique de la façade, laquelle est essentielle dès lors que le bâtiment est inscrit à l'inventaire légal ; qu'il y a donc lieu d'imposer la réalisation du soubassement en pierre bleue ainsi que la mise en place des moulures sur les colonnes ;

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 11 septembre 2025

AVIS FAVORABLE unanime sous conditions :

- Améliorer la qualité végétale de la zone de cours et jardin en respectant Titre I art. 13 du RRU ;
- Rétablir le soubassement en pierre bleu et les moulures sur les colonnes en façade avant, comme prévu dans le permis 01/AFD/588185 ;
- Fournir une proposition pour la façade avant qui respecte le caractère architectural du bâtiment ;

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. MOENECLAËY	