

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
Urbanisme M^{me} DE CORT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

/

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité un immeuble de logements
Adresse	Chaussée de Ninove 563
PRAS	espaces structurants, zone mixte, liseré de noyau commercial

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 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 :**

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone mixte, en liséré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à mettre en conformité un immeuble de logements ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/05 au 13/06 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de l'article 153§2, al.2 : dérogation à l'article 6, Titre III du Règlement Communal d'urbanisme (RCU) ;

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

Vu l'avis sans remarques de Bruxelles Mobilité du 25/10/2024 ;

Projet :

Vu le permis 01/AFD/1696415 délivré le 27/03/2020 par le Collège des Bourgmestre et échevins pour transformer un atelier en immeuble de logement ;

Que celui-ci prévoyait l'aménagement suivant :

- - 01 : parking (4 emplacements), caves privatives (4), escalier d'accès à la cour du +00 ;
- - 01 / + 00 : 2 unités de logement en duplex, un deux chambres et un 4 chambres ;
- + 00 : entrée piétonne à rue pour l'accès à l'arrière-bâtiment, cour commune avec emplacements vélos extérieurs, escalier extérieur ouvert mais pas couvert, modification de l'aménagement du commerce avec diminution de sa superficie ;
- + 01 : une unité de logement de 4 chambres, terrasse arrière
- + 02 : une unité de logement de 3 chambres, balcon arrière (pour les chambres), terrasse côté cour (pour le séjour) ;
- Façade du bâtiment en intérieur d'îlot en enduit ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

- Façade à rue avec modification de la vitrine mais maintien du revêtement de façade en plaque de granit ;

Considérant que lors de l'instruction de ce permis, il avait entre autre été demandé de :

- réduire l'impact de la volumétrie des circulations extérieures
- agrandir la cour anglaise et l'intégrer dans l'aménagement du jardin
- proscrire l'utilisation du toit plat en terrasse et supprimer l'escalier d'accès

Considérant que la présente demande vise à régulariser les modifications apportées en cours de chantier, à savoir :

- la suppression du parking,
- la modification du revêtement de la façade à rue,
- la modification du revêtement de façade en intérieur d'îlot,
- la modification de la cage d'escalier (élargissement et toiture)
- la non réalisation de la toiture verte au 2^e étage,
- le rétrécissement de la cour anglaise,

Considérant que le demandeur justifie que le parking n'a pas été réalisé suite à la présence d'une nappe phréatique empêchant la réalisation de la rampe de parking ; qu'aucun document n'est fourni à ce sujet ;

Considérant que 4 emplacements de stationnement était prévus dans le dernier permis ; que la rampe d'accès au sous-sol n'a pas été réalisée et qu'il n'y a donc aucun emplacement réalisé pour les 4 unités de logement ; que le formulaire de demande de permis ne mentionne erronément que 3 emplacements existants ;

Considérant qu'en compensation le demandeur propose un local vélo ; qu'il s'agit d'un espace couvert qui prend place dans la cour du rez-de-chaussée ; que des emplacements vélos pourraient être aménagés sous le porche d'entrée sans que cela ne vienne empiéter sur le peu d'espaces extérieurs disponibles ; qu'il s'agit d'une atteinte à l'intérieur d'îlot inacceptable ;

Que si l'entrée piétonne d'accès aux logements en intérieur d'îlot est améliorée grâce à la suppression de la rampe de parking et l'utilisation de l'entrée cochère à cet effet, le chemin créé présente des coudes peu qualitatifs ; que la suppression de la rampe a également pour effet d'augmenter la superficie du commerce ;

Considérant que la demande présente une dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU en ce qui concerne le nombre d'emplacements de stationnement ; que cette

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 juin 2025

dérogation n'est pas acceptable telle quelle, que les compensations ne sont pas suffisantes, qu'aucune pleine terre supplémentaire n'est proposée par exemple;

Considérant que le reste de la surface du parking est attribué à un espace de stockage pour le commerce du rez-de-chaussée avant ; que cette proposition a pour effet de mêler les circulations privées des logements et du commerce ce qui n'est pas qualitatif ;

Que ces espaces pourraient être utilisés pour les logements, par exemple pour aménager une buanderie et une arrière-cuisine (qui a d'ailleurs été supprimée par rapport au dernier permis délivré) pour le duplex 4 chambres, pour offrir des caves plus généreuses, etc. ;

Considérant que le demandeur justifie que les revêtements de façade ont été modifiés pour des raisons économiques ;

Considérant que si la modification du revêtement du bâtiment en intérieur d'îlot n'a pas d'impact et n'est pas visible depuis les espaces publics environnants, tel n'est pas le cas des modifications en façade à rue ;

Considérant que la façade à rue avait une harmonie d'ensemble, que le dernier permis délivré prévoyait le maintien du revêtement de façade mais la modification de la vitrine et des portes d'entrée ; que la présente demande prévoit un revêtement en brique de ton rouge sur le rez-de-chaussée et la partie basse du 1^{er} étage ; que la proposition n'est pas qualitative, que les proportions du bâtiment n'ont pas été respectées, que le revêtement proposé brise l'harmonie esthétique de la façade ;

Considérant que la demande régularise des travaux exécutés en infraction sans chercher à améliorer la situation ;

Considérant que le demandeur ne soulève pas dans sa notice explicative la modification de la cage d'escalier, la non-réalisation de la toiture verte du 2^e étage ou encore le rétrécissement de la cour anglaise, qu'aucune justification n'est apportée à ce sujet ; que les modifications de la cour anglaises ont pour conséquence d'introduire une dérogation à l'article 6 du Titre II du RCU (logement situé sous le niveau du sol) qui n'était pas présente dans le dernier permis délivré ;

Considérant que cette dérogation n'est pas justifiée, qu'elle n'est pas acceptable ;

Considérant que la commission de concertation engage la commune à dresser un procès-verbal d'infraction pour non-respect du permis d'urbanisme ;

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 19 juin 2025

AVIS DEFAVORABLE unanime

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M. BREYNE	
Urbanisme	M ^{me} DE CORT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	