

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente 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

PV08	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Régulariser un immeuble de logements (PV 2022/4043)
Adresse	Rue de l'Instruction 94
PRAS	zone d'habitation, ZICHEE

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 d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à régulariser un immeuble de logements (PV 2022/4043) ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/05/2025 au 13/06/2025 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- Application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Considérant que la demande déroge également :

- RRU Titre II :
 - article 3§1 et 1 superficie minimale
 - Art 4 hauteur sous plafond (locaux habitables)
 - Art 10 éclairage naturel
- RCU Titre III
 - Art. 14 Généralités
 - Art. 15 Local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants
 - Art. 17 Espaces extérieurs des logements en intérieur d'îlot

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

Considérant que le SIAMU n'a pas encore émis son avis ;

Projet :

Considérant que le projet concerne :

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

- La mise en conformité de la hauteur de toiture de la construction arrière
- La démolition d'une partie de l'annexe (partie centrale)
- La changement d'affectation de l'atelier en 2 entités de logements
- La création d'un logement supplémentaire en intérieur d'ilot

Considérant que le projet vise le changement d'affectation du rez-de-chaussée de l'atelier/dépôt vers logements ; Qu'un logement prend place en partie avant gauche du bien ; Que le passage derrière la porte est maintenu vers l'intérieur d'ilot ; Qu'une partie de l'annexe arrière, faisant liaison entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière, est démolie ; Qu'un logement prend place au rez-de-chaussée du bâtiment arrière ;

Considérant que le logement avant est un appartement une chambre ; Que le séjour déroge au RRU Titre II article 10 en ce que sa superficie éclairante est inférieure à 1/5^e de sa superficie plancher ; Qu'il est situé en façade avant ; Que la modification de la baie n'est pas souhaitable car elle participe à la composition de la façade ; Que la chambre arrière bénéficie d'une fenêtre ouvrant sur l'escalier d'accès aux espaces communs en sous-sol ; Que cela ne permet pas d'assurer l'intimité du logement ; Que cela démontre dès lors les difficultés d'aménager un logement en ces locaux ;

Considérant que la démolition d'une partie d'annexe en partie centrale permet de retrouver un espace de respiration en intérieur d'ilot ; Qu'il prend place au-dessus du niveau des caves ; Qu'un espace végétalisé est aménagé ; Qu'aucune précision n'est apporté quant au bénéficiaire de cet espace ; Qu'il permet des vues tant vers le logement avant que le logement arrière ;

Considérant que le logement arrière est un logement une chambre ; Que la séparation entre le séjour et la partie chambre n'est pas suffisant que pour permettre l'aménagement d'un studio ; Que le séjour ouvre sur l'espace végétalisé dont l'usage n'est pas défini ; Que la chambre ne bénéficie d'aucune vue sur l'extérieur et déroge au RRU Titre II article 10 en ce que sa superficie éclairante est inférieure à 1/5^e de sa superficie plancher ; Que des baies hautes sont présentes dans le mur mitoyen de gauche ; Que ces baies existantes dans l'atelier en situation de droit doivent faire l'objet d'une attention particulière en ce que l'usage du bien est modifiée d'atelier vers logement ; Que le demandeur ne fournit aucune explication en ce sens ; Que le logement ne bénéficie pas d'espace privatif indépendant des zones de circulations et déroge au RCU Titre III article 17 ; Qu'il apparait dès lors que le logement n'est pas suffisamment qualitatif et ne peut pas être accepté ;

Considérant qu'un logement arrière est également créé en partie haute du bâtiment arrière ; Qu'il s'agit d'un appartement 2 chambres en duplex ; Qu'il est mono-orienté vers l'espace végétalisé dont le bénéficiaire n'est pas défini ; Que les chambres sont situées entièrement sous combles dans la partie haute du duplex et ne disposent

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

d'aucune vue droite ; Qu'il apparait que l'aménagement d'un logement en ces locaux ne permet pas d'assurer l'intimité des logements entre eux ;

Considérant que la prescription 0.6 du PRAS prévoit que les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ; Que la demande contrevient à la prescription 0.6 du PRAS en ce qu'elle n'améliore pas suffisamment les qualités végétales et paysagères en intérieur d'îlot ; Que l'aménagement d'un espace végétalisé sur cave ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; Que la création de 2 logements supplémentaires en intérieur d'îlot n'est pas souhaitable tel que proposé ;

Considérant que l'aménagement des logements des étages est précisé ; Que le logement du 1^{er} étage est précisé est un appartement 1 chambre avec usage du 3^e niveau de l'annexe centrale ;

Que le logement du 2^e étage est un duplex 2 chambres ; Que la chambre en toiture est située entièrement sous comble et déroge au RRU Titre II article 4 en ce que la hauteur à 2.30m porte sur moins de la moitié de la superficie de plancher ;

Considérant que l'aménagement du sous-sol est modifié ; Qu'un local vélo est créé en partie avant et déroge au RCU Titre III article 15 en ce qu'il n'est pas facilement accessible depuis la voie publique et n'est pas situé au rez-de-chaussée ; Que l'accès aux caves se fait depuis l'escalier extérieur et permet des vues tant vers le logement avant que le logement arrière ; Qu'un espace de buanderie commune est créée au 1^{er} étage de l'annexe centrale et permet également des vues vers le jardin dont le bénéficiaire n'est pas précisé ;

Considérant dès lors que la création de 6 unités de logements supplémentaires dans le bien ne se conforme pas au RCU T.III Chap. III Section 2 Art 14 en ce que cela ne permet pas d'offrir une diversité de typologie de logement et mène à une surdensification des parties habitées de l'immeuble ;

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

Les dérogations au RRU Titre II article 10 et RCU Titre III Art 14, 16 et 17 sont refusées.

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	