

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 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} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV12	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Changer l'affectation d'un rez-de-chaussée médical en logement et modifier la façade
Adresse	Rue Walcourt 99-101
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 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 :**

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 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 l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;

Vu que le bien se situe Rue Jules Walcourt au n° 99-101, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 6 Section D – n° 332X3 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à changer l'affectation du rez-de-chaussée médical en logement et modifier la façade ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 24/04/2025 au 08/05/2025, 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 générale 0.6 du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au RRU, Titre I, article 10 – éléments en saillie en façade à rue
- 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 (SIAMU) référencé T.2021.0441/7 daté du 22/01/2025 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 9751 (PU F10260) – construire une maison – permis octroyé le 09/02/1904
- n° 50176A (PU 51779) – démolir la maison existante et reconstruire un immeuble de rapport avec une profession médicale et 2 unités de logements – permis octroyé le 07/03/2023

la situation existante ne correspond pas à la situation de droit en ce que le dernier permis octroyé n'a pas encore été pleinement exécuté ; que la démolition a été entamée ;

Vu qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 caves, local poubelles, compteurs, réserve du centre médical
- +00 entrée, local vélos

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2025

Centre médical : accueil, salle d'attente, bureau, espace polyvalent, terrasse, jardin de pleine terre

- +01 **logement 01** : app. 1 chambre
- +02/combles **logement 02** : duplex 3 chambres

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Changer l'affectation du centre médical en logement et aménager un logement 2 chambres au rez-de-chaussée
- Créer des oriels en façade à rue aux étages
- Modifier les baies et l'aspect de la façade à rue

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

- -01 3 caves, local poubelles, compteurs, rangement
- +00 entrée, local vélos

Logement 03 : app. 2 chambres : séjour/cuisine, buanderie, SDB, WC, 2 chambres, terrasse, jardin de pleine terre

- +01 **logement 01** : app. 1 chambre
- +02/combles **logement 02** : duplex 3 chambres

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 mais que le changement des destination du rez-de-chaussée peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ;

Considérant également que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'une citerne de récolte des eaux pluviales de 5.000 litres est prévue ; qu'afin de maximiser les surfaces perméables, il y a lieu de placer cette citerne sous le volume construit ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 38 – Collecte eaux pluviales et de ruissellement* ; que les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables sont récoltées et sont de préférence gérées sur la parcelle ; que les modalités de réemploi des eaux pluviales à des fins domestiques doivent également être précisées ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne* en ce que la construction au rez-de-chaussée dépasse la construction voisine de droite de 5.26m ; que cette volumétrie a été autorisée par le précédent permis dans le cadre de l'aménagement d'un cabinet médical au rez-de-chaussée de l'immeuble ; que le changement de destination ne nécessite plus une telle profondeur du bâti ; qu'en cas d'aménagement de logement au rez-de-chaussée, il y a lieu de s'aligner sur la profondeur de la construction voisine de droite ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 10 - éléments en saillie en façade à rue*, en ce que les oriels créés dépassent légèrement les 2/3 de la largeur de la façade ; qu'ils présentent par ailleurs une saillie de 75 cm ; qu'ils permettent uniquement d'agrandir les espaces séjours des 2 logements des étages par ailleurs de surface conformable et conforme au Titre II du RRU en situation de droit ; qu'aucun autre immeuble de la rue ne

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2025

présente cette configuration en oriel ; que dès lors la proposition ne se justifie pas et que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel**, en ce que toutes les surfaces nettes éclairantes des pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; que notamment le séjour créé au rez-de-chaussée ne dispose que de 4.80m² au lieu des 6.80m² requis ; qu'il y a lieu de supprimer les vitrages opaques dessinés et de proposer des baies offrant des surfaces nettes éclairantes conformes au Titre II du RRU ; que l'ensemble de la façade doit voir sa composition retravaillée ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement pour voiture en domaine privé n'est disponible ; que le projet prévoit un local vélos de 5,5 m² situé au rez-de-chaussée et à proximité de l'entrée ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre III, article 15 §1 – local vélo/poussette** ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé ; que si l'accès au local vélo projeté est direct et aisé, sa superficie est totalement insuffisante quant au nombre de logements et chambres projetés (3 logements / 6 chambres) ; qu'il convient d'agrandir ce local en vue de permettre minimum un emplacement vélo par chambre ; que l'espace disponible doit également permettre une manœuvre et un déplacement facilités des vélos et poussettes ;

Considérant que le projet augmente le nombre de logements de 2 à 3 ; qu'il est regrettable que les équipements initialement prévus soient supprimés, diminuant ainsi la mixité des fonctions au sein du bâtiment et dans le quartier ; que les logements projetés sont diversifiés mais que l'aménagement des locaux communs doit être amélioré ; qu'il convient, le cas échéant, de revoir la configuration des logements dans un volume réduit en proposant un aménagement moins dense ; que la possibilité de créer un accès commun au jardin extérieur peut être étudiée ; que le nombre de logements doit être réduit pour offrir des espaces communs qualitatifs dans le volume autorisable ;

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 la création d'oriels est en totale rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que ces modifications n'améliorent que très peu les surfaces habitables existantes ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques de la nouvelle construction en adéquation avec le langage architectural traditionnel du voisinage ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage** ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 9 – matériaux et parements de façade** ; que le bâtiment principal ainsi que les annexes doivent être réalisés avec des

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2025

matériaux choisis et mis en œuvre de manière à assurer une bonne qualité esthétique et en préserver les qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant, de manière générale, qu'il y a lieu de requalifier l'ensemble de la façade à rue en vue de proposer un langage architectural compatible avec la fonction de logements et intégré aux bâtiments avoisinants ; que la composition et l'aspect de la façade doivent être uniformisés et offrir des surfaces nettes éclairantes suffisantes ;

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 15 mai 2025

AVIS DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.

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} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	