

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 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} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV11	Demande de permis d'urbanisme introduite par NEURON ESTATE
Objet de la demande	changer l'affectation de deux commerces en logements et construire une nouvelle unité de logement sous combles
Adresse	Rue d'Aumale 22 -24
PRAS	Zone d'habitation, espaces structurants

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 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 et/ou demande à être entendu.

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 22 mai 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation 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 changer l'affectation de deux commerces en logements et construire une nouvelle unité de logement sous combles ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/05/2025 au 15/05/2025 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 la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation;
- Application de l'article 153§2, al.2 : dérogation au règlement communal d'urbanisme, Titre III, articles 14 (général) et 15 (local vélo);

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

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 30/12/2024 ;

Projet :

Considérant que le projet se situe dans un îlot formé par la rue d'Aumale, la rue Edmond Delcourt, la rue Kinet et la rue du Devoir ; que cet îlot est de taille réduite et présente un intérieur d'îlot assez densément bâti au vu de la présence de maison en second ordre ;

Considérant que dans l'ensemble les bâtiments de l'îlot présentent des hauteurs assez semblables allant du R+2 au R+3 ;

Considérant que l'immeuble concerné par la demande présente un gabarit de R+2 ; qu'actuellement la parcelle est entièrement minéralisée ;

Considérant qu'en situation de droit le bien comporte 2 unités de logement (2 appartements 2 chambres) et deux unités commerciales au rez-de-chaussée pour un total de 140 m²; que la demande ne contient pas de plans de la situation de droit pourtant imposés par l'Arrêté de composition de dossier ;

Considérant que la demande prévoit d'augmenter le nombre d'unité de logement à 5 (2 appartements 1 chambre et 3 appartements 2 chambres) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 mai 2025

Considérant que la demande prévoit de transformer chacune des unités commerciales en appartement d'une chambre ;

Vu le permis 01/AFD/699187 délivré par le Collège des Bourgmestre et échevins le 18/10/2019 pour changer la destination d'un local commercial avec logement attenant au rez-de-chaussée en appartement pour le rez-de-chaussée de gauche; que ce permis relevait déjà un certain nombre d'infractions présentes dans le bien, que ce permis n'a pas été réalisé et est donc périmé sauf en ce qui concerne les régularisations ;

Considérant que ce permis ne concerne que le rez-de-chaussée gauche ; qu'il contient par contre des informations utiles sur les étages et entre autre la fermeture des balcons ;

Considérant que ces logements ne répondent pas à un bon aménagement des lieux, qu'en effet leur séjour est orienté uniquement vers la rue, qu'ils sont de plain-pied avec l'espace public, que la demande ne propose aucune solution afin de gérer les problèmes d'intimité que cela peut engendrer ; que ces logements possèdent un espace extérieur orienté nord-ouest uniquement accessible via la chambre à coucher ;

Considérant que la demande ne prévoit aucune amélioration de l'intérieur d'ilot, qu'une cour entièrement minéralisée peut s'entendre pour des questions de gestion si elle est attenante à un commerce, que par contre cela ne s'entend pas pour un logement ;

Considérant que la demande propose de refermer le redent central entre les deux annexes du rez-de-chaussée, que la note explicative ne mentionne pas ces travaux ;

Considérant que les deux logements proposés au rez-de-chaussée sont très peu qualitatifs ;

Considérant que des interventions sont nécessaires en façade afin d'adapter cet interface à l'affectation projetée du rez-de-chaussée ; que la demande prévoit uniquement le changement des vitrines par des châssis en PVC munis d'une imposte inférieure ;

Considérant que cette proposition n'est pas acceptable, que ces modifications ne s'intègrent pas dans la façade existante, ne traitent pas la question de l'intimité d'un logement en rez-de-chaussée par rapport à l'espace public ;

Considérant que tous les châssis en façade avant ont été changés en PVC, que la porte d'entrée des logements a également été remplacée en PVC, qu'il ne s'agit pas de la situation de droit et que les divisions d'origine ne sont pas respectées;

Considérant que la façade est divisée artificiellement en deux en façade au moyen de peinture ; que la notice explicative ne mentionne pas d'intervention sur le revêtement de façade mais que les plans présentent une façade unifiée et en brique jaune dans son entièreté ;

Considérant qu'afin d'atteindre 5 unités de logement la demande prévoit également la construction d'une toiture à versant et la rehausse de la façade qui permet l'aménagement d'un logement dans les combles, qu'il s'agit d'un appartement 2 chambres ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 mai 2025

Considérant que les deux voisins présentent une toiture à deux versants, que majoritairement dans l'îlot les bâtiments ont des toitures en pente, que toutefois très peu de lucarnes sont présentes en façade avant ;

Considérant que la demande prévoit une rehausse de la façade avant, qu'une lucarne se situe dans le pan de toiture et non dans le prolongement de la façade ; qu'il s'agit de deux rehausses partielles qui sont en dérogations à l'article 5 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de la façade avant puisqu'elle est plus haute que ses deux voisins, que cette dérogation n'est pas pertinente dans la rue et qu'il n'y a pas lieu de prévoir de rehausse en façade avant ;

Considérant que des lucarnes ne seraient pas plus pertinentes étant donné l'uniformité présente dans le quartier à ce sujet ;

Considérant que ce logement présente une dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel du séjour et de la chambre arrière ; qu'il s'agit d'un logement créé dans un nouveau volume qui s'apparente donc à une nouvelle construction, que cette dérogation n'est pas envisageable pour une nouvelle construction ;

Considérant que ce logement de 2 chambres ne possède aucun espace extérieur privatif, que l'escalier présent dans le séjour donne accès à un bureau dans la pointe de toiture, espace qui fait 1,8 m de largeur sur 9,72 m de longueur avec une hauteur maximale de 2.4m sous faîte, que ces aménagements ne répondent pas à un bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande déroge à l'article 14 du Titre III du RCU en ce qui concerne la division d'immeuble; qu'en effet l'augmentation du nombre de logements de 2 à 5 amène une densification des parties habitées de l'immeuble et n'offre pas une grande diversité de typologie de logements ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un local vélo au sous-sol ; que celui-ci est difficilement accessible ; qu'il présente une dérogation à l'article 15 du Titre III du RCU car il est peu accessible et de dimensions trop réduites pour 5 ménages ;

Considérant que la demande prévoit 5 caves en sous-sol et deux réserves ; que certaines caves sont très peu pratiques étant donné qu'elles n'ont que 1m de large, qu'elles ne sont pas attribuées ; que l'emplacement des compteurs n'est pas indiqué ;

Considérant que la demande ne prévoit aucun local poubelle, que pour 5 unités de logement l'aménagement d'un local poubelle est du bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande prévoit également des modifications au niveau des unités de logement existantes, que la cuisine est agrandie par la démolition de la porte-fenêtre donnant accès à la terrasse ;

Considérant que les terrasses ont été fermées , que cela a pour effet de supprimer le seul espace privatif extérieur de ces logements ; qu'il s'agit d'une détérioration des conditions de confort et d'habitabilité des logements ; que de plus les logements existants ne sont pas conformes au RRU en ce qui concerne les superficies minimales ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 mai 2025

Considérant que le Titre de propriété fourni ne concerne que les logements du rez-de-chaussée ;

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 22 mai 2025

AVIS DÉFAVORABLE unanime

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	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 Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	