

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} DE CORT
Urbanisme M^{me} DELCOURT

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 introduite par DIVYA JAGRATI SANSTHAN EU sprl
Objet de la demande	Aménager un studio à la place d'un garage au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport
Adresse	Rue du Souvenir 2-4
PRAS	Zone d'habitation, espaces structurants
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 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 ont été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation, le long d'un espace structurant 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 le bien se situe à moins de 20 m et est implanté en zone de protection du Parc Forestier, site classé par l'AG du 03/07/1997 ;

Vu que le bien se situe Rue du souvenir 2-4, double immeuble mitoyen, implanté sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n° 530D6 et est répertorié en tant que immeuble à appartements sans ascenseur comportant une entité commerciale, un garage/box et 4 unités de logements ;

Vu que la demande vise à Aménager un studio à la place d'un garage au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 12/06/2025 au 26/06/2025, 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 particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- 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.1995.1868/6 daté du 15/04/2025 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

Rue du Souvenir n°2

- n° 12376 (PU F12924) – construire une maison – permis octroyé le 19/11/1909
- n° 24052 (PU F18290) – exhausser la maison – permis octroyé le 09/11/1931
- n° 26671 (PU F20125) – construire une terrasse + WC – permis octroyé le 25/09/1934
- n° 30526 (PU F23682) – construire une annexe – permis octroyé le 15/02/1939

Rue du Souvenir n°4

- n° 18031 (PU F15087) – construire une maison – permis octroyé le 16/02/1925

Rue du Souvenir n°2-4

- n° 29613 (PU F22776) – transformation – permis octroyé le 14/12/1937
- n° 50002 (PU 45107-SV) – rehaussement du toit plat au-dessus d'un espace commercial, situé à l'arrière du bâtiment + mettre des fenêtres à l'étage – permis octroyé le 22/08/2006
- n° / (PU 52547) – Changer l'affectation d'un entrepôt en logement – classé sans suite le 25/07/2023

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

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

- -01 local compteurs, caves logements et commerce
- +00 gauche : commerce – *hors demande*
droite : **garage pour voiture**
- +01 2 logements : app. 1 chambre + studio – *hors demande*
- +02 2 logements : app. 1 chambre + studio – *hors demande*

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2017/5229), l'immeuble comprend 1 commerce au rez-de-chaussée et 4 unités de logements aux étages ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Aménager un studio au rez-de-chaussée droit de l'immeuble en lieu et place d'un garage pour voiture
- Remplacer les menuiseries en façade à rue

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

- -01 local compteurs, caves logements et commerce
- +00 gauche : commerce - *hors demande*
droite : **logement 05 : studio**
- +01 2 logements : app. 1 chambre + studio – *hors demande*
- +02 2 logements : app. 1 chambre + studio – *hors demande*

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre I, article 19 - bon aménagement des lieux**, en ce que le logement créé est mono-orienté et ne dispose pas d'espace extérieur ; que son éclairage est limité ; que l'aménagement proposé ne correspond pas à un studio (68m² avec local cloisonné) ; que le logement dispose de plusieurs accès : à la fois depuis la rue et depuis le hall commun ; que cette configuration proposée n'est pas qualitative ;

Considérant également que la création d'un logement supplémentaire doit également répondre aux **Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires** – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- Les conditions d'habitabilité des logements existants, avant modifications, sont satisfaisantes;
- Une mixité de type de logements est proposée afin de garantir une offre diversifiée de logements (adaptée aux familles nombreuses);
- Les studios et appartements 1 chambre (inférieurs à 60m²) représentent maximum 25% de la superficie habitable de l'immeuble;
- L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité, d'éventuelles alternatives de mobilité douce sont proposées;

Considérant que le projet n'offre aucune mixité de typologie des logements (uniquement studio et appartement 1 chambre) ; que l'aménagement des logements existants n'est pas

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

renseigné et que leur habitabilité ne peut donc être évaluée ; que les locaux communs sont inexistantes ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre III, article 14 – division d'immeubles existants* en ce que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ; que la demande ne prévoit pas de locaux communs qualitatifs malgré l'augmentation du nombre de logement ; qu'aucun local poubelles ou vélos n'est prévu ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 4 à 5 ; que les manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité du lieu et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 5 entités de logement ; qu'il convient dès lors d'affecter prioritairement les espaces créés à l'amélioration des logements existants ou l'aménagement d'espaces communs qualitatifs ;

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 les menuiseries du rez-de-chaussée sont remplacées par des châssis en bois de couleur noire ; que la porte de garage existante est remplacée par une fenêtre posée sur une allège en ciment enduite de couleur claire ; que la langage architectural projeté du rez-de-chaussée ne correspond pas à celui d'un logement ; qu'un accès direct au logement créé depuis la rue en parallèle à une entrée commune des immeubles ne se motive pas ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage* en ce que l'aspect projeté de la façade au rez-de-chaussée ne s'intègre pas avec les caractéristiques architecturales des étages ; que les baies ne sont pas alignées ; que le cintrage des baies des logements aux étages ne se retrouve pas au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 9 – matériaux et parements de façade* en ce que le soubassement de la construction n'est pas réalisé au moyen de matériau résistant au chocs (pierre naturelle p.ex.) ; que la parement en enduit de ciment de couleur blanche ne permet pas de garantir la solidité ni la durabilité du soubassement ;

Considérant, de ce qui précède, que la demande ne propose pas d'aménagements qualitatifs ni esthétiques ; 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 03 juillet 2025

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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