

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente Mme CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

Mme BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV09	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité un immeuble de logements
Adresse	Rue Sergent De Bruyne 6
PRAS	Zones d'habitation, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 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 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 10 juillet 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 (ZICHEE) 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 12/06/2025 au 26/06/2025 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 l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne;
 - article 6 : Toiture d'une construction mitoyenne ;

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

Considérant que la demande n'a pas envoyé d'accusé de réception complet ou incomplet dans les délais prescrits ;

Vu qu'aucun avis du SIAMU n'a pu être transmis, que le courrier du SIAMU porte la date du 13/06/2025 ;

Considérant que la demande déroge également :

- RRU Titre II article 3§1 et 2 Superficie minimale
- Art 3 §1 Espace pour rangement
- Art 8 WC
- Art 19 Bon aménagement des lieux

Considérant que les plans documents graphiques fournis à la demande ne comporte pas de coupes et façades ; que l'angle des photos de façade ne permet pas de voir lesdites façades ; que l'annexe I ne renseigne pas les superficies au cadre VI ;

Considérant que les plans de situations de droit sont manquants ; que la configuration des étages n'est pas connue ; que cependant le document statistique contenu dans l'archive n°43928bis indique dans le cadre B. "résidence d'un ménage particulier"

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 2025

Considérant que la fermeture de la cour n'est pas renseignée ; que le plan de 1^{er} étage précise la présence d'une courette tandis que le rez-de-chaussée est entièrement bâti ; qu'une fenêtre est présente dans le mitoyen arrière au 3^e étage sans renseignement de l'existence d'une servitude de vue ou de jour sur la parcelle arrière ;

Considérant que l'aménagement du bien précise une cave et une toilette accessible depuis les communs au sous-sol ; que le bien est occupé par des logements répartis comme suit :

- Logement studio en duplex sous-sol et rez
- Logement studio au 1^{er}
- Logement studio au 2^e
- Logement 1 chambre en duplex au 3^e et combles

Considérant que le studio du rez-de-chaussée dispose d'une cuisine et d'une pièce avec liaison verticale ouvrant toute deux sur les communs en sous-sol, et au rez d'un séjour/coin à dormir en façade avant, une pièce arrière traversante et une salle-de-bain ; qu'ainsi le logement est composé de 3 pièces et l'appellation de studio paraît abusive ; que seule le séjour bénéficie d'ouverture et d'éclairage naturel ; que dès lors le logement est complètement orienté vers l'espace public ; que cela ne permet pas de garantir son intimité ; qu'il présente une superficie de 14m² et déroge au RRU Titre II article 3 1 et 2 (séjour inférieure à 22m²) ; que la dérogation est trop importante et non accordée ;

Que le logement ne dispose pas d'espace de rangement privatif ; que cependant au vu des nombreuses pièces sans éclairage naturel il peut être envisagé un local de rangement interne au logement ; que la dérogation au RRU Titre II article 3 peut être accordable ; qu'il ressort de cette description que le logement ne présente pas un aménagement qualitatif et un confort suffisant ;

Considérant que le logement studio du 1^{er} étage présente un séjour/coin à dormir de 18,5m² et déroge également au RRU Titre II article 3 §1 et 2 ; que le WC présente une dimension de 95*90cm et déroge également au RRU Titre II article 8 en ce qu'il est inférieur à 0.8*1.2m ; qu'il apparaît que ce logement n'est pas suffisamment qualitatif et confortable ;

Considérant que le logement studio du 2^e étage est identique à l'étage inférieur et présente les mêmes défauts d'aménagement et de confort ;

Considérant que le logement 1ch du 3^e et combles présente un séjour de 9,4m², une cuisine de 7,17m² et une chambre de 9.9m² ; que ces espaces dérogent tous au RRU titre II article 3 §1 et 2 en ce que la superficie du séjour est inférieur à 22m², la cuisine inférieure à 8m² et la chambre inférieure à 14m² ; que de plus la cuisine est ouverte sur le mitoyen arrière et peut engendrer des vues intrusives de par sa position

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 2025

en hauteur ; que ce logement dispose d'une mezzanine sous toiture ; qu'il ressort de cette description que le logement ne présente pas un aménagement qualitatif et un confort suffisant ;

Considérant que la demande déroge au RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants ; 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 ;

Considérant que la subdivision de l'immeuble 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 :

- une maison ayant une superficie habitable inférieure à 200m² ne peut être divisée ;
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- tous les logements sont traversants ;
- une offre diversifiée de type de logements est proposée ;
- les petits logements inférieurs à 60m² ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable ;
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;

Considérant que la demande ne renseigne pas de coupe et d'élévation ; que le bien est situation en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ; que les photos « streetview » du bien montrent l'aménagement d'un espace planté sur le devant du rez-de-chaussée ; qu'il en ressort une occupation de l'espace public non décrite à la demande et non autorisée ; que le bien présente une composition et une esthétique aux constructions présentes dans la rue ; qu'il est partie intégrante d'un ensemble bâti ; qu'il conviendrait de préserver les qualités architecturales du bien ;

Considérant, de ce qui précède, qu'il n'est pas possible de définir si le projet s'accorde ou non aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire ou non au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 2025

AVIS DEFAVORABLE unanime

Les dérogations au RRU Titre I article 4 et 6, et Titre II articles 3, 8 et 19 sont refusées pour les motifs énoncés. La dérogation à l'article 14, Chapitre III du Titre III du RCU, est refusée.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	Mme CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	Mme BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	