

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 septembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente Mme CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M. BREYNE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

Mme HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Transformer une maison de commerce en immeuble de rapport avec changement d'affectation du rez et du bâtiment arrière + construire un passage entre bâtiment avant et arrière + transformer une toiture plate en terrasse
Adresse	Rue Jorez 43
PRAS	Zones d'habitation, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 septembre 2025

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVÉES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune réaction.

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDÉ À ÊTRE ENTENDUES ET QUI SONT
CONVOQUÉES :**

L'architecte et le demandeur ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 septembre 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 et 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 transformer une maison de commerce en immeuble de rapport avec changement d'affectation du rez et du bâtiment arrière + construire un passage entre bâtiment avant et arrière + transformer une toiture plate en terrasse ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/08/2025 au 31/08/2025 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 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 : hauteur toiture ;
 - article 12 : zones de cours et jardin ;
- Application de l'article 153§2, al.2 : dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;

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

Vu l'avis rendu par le SIAMU du 14/07/2025, qu'aucune conclusion n'a pu être rendue ; que le SIAMU a rendu un avis favorable dans le cadre d'une demande précédente mais que celui-ci ne peut être utilisé dans cette demande ;

Considérant que l'objet de la demande et les plans ne correspondent pas, qu'en effet le cadre III du formulaire de demande mentionne une maison de commerce alors que les plans ne mentionnent aucun commerce ;

Considérant que le cadre VI n'est que partiellement complété, que le cadre VII mentionne des activités logistiques qui ne sont pas mentionnées dans la notice explicative ou dans les plans ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 septembre 2025

Considérant que les plans représentent en situation de droit, dans le bâtiment avant, des bureaux au rez-de-chaussée et un logement aux étages et, dans le bâtiment arrière, un dépôt au rez-de-chaussée et aux étages ;

Considérant que la cour entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière a été couverte, que la matrice cadastrale reprend une superficie de 195 m² alors que le formulaire de demande mentionne une parcelle de 217 m² entièrement couverte ; que les 22m² de différence correspondent à la superficie de la cour ;

Que cette fermeture de cour ne peut être régularisée via l'article 330 du Cobat (régularisation automatique) étant donné qu'elle est contraire à la réglementation de l'époque qui ne permettait pas de couvrir l'entièreté de la parcelle ;

Que dès lors la présente demande de permis vise sa régularisation, que ce volume est en dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU puisque la construction dépasse la profondeur maximale autorisée ;

Qu'au vu de la situation des deux parcelles voisine, la demande est conforme à l'article 6 du Titre I du RRU en ce qu'elle ne dépasse jamais la hauteur du bâtiment le plus haut sans dépasser de plus de 3m le bâtiment le plus bas ;

Que la demande présente également une dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU en ce qu'elle ne présente pas de zone de cour et jardin et aucune superficie perméable ;

Qu'elle contrevient à la prescription générale 0.6 du PRAS, que la demande et les volumes qu'elle propose ont un impact non négligeable sur l'intérieur d'îlot, notamment en ce qui concerne la flore et les superficies perméables, que cet impact n'est nullement compensé et pas acceptable ;

Que l'article 23 du RCU impose de végétaliser toute toiture plate de plus de 20m², que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement de deux unités de logement et maintien les bureaux au rez-de-chaussée du bâtiment avant ;

Que les bureaux ne possèdent pas d'entrée privative, que les flux de circulation des bureaux et des logements ne sont donc pas séparés et sécurisés ; que la demande ne fournit pas d'explications quant au type de bureau projetés ; qu'à priori ces bureaux devaient historiquement être liés à l'affectation du bâtiment arrière ;

Qu'un logement de 3 chambres est prévu au 1^{er} étage du bâtiment avant et liées aux étages du bâtiment arrière et un logement 1 chambre au 2^e étage du bâtiment avant ;

Que les superficies de vitrage indiquées en plan ne sont pas correctes, que certaines pièces comme la salle à manger au 1^{er} ou le salon au 2^e, présentent une dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 septembre 2025

Que certaines pièces ne sont d'ailleurs pourvues d'aucun éclairage ou ventilation naturels ; que cela est dû au fait que le bâtiment arrière est mono-orienté ;

Que l'appartement du 1^{er} étage comprend beaucoup d'espaces de circulation qui ne sont pas exploités ; qu'afin de relier les deux bâtiments ensemble un nouveau volume de liaison est créé, que celui-ci est également en dérogation à l'article 4 et 6 du Titre I du RRU, que même placé à 98 cm de la limite mitoyenne et avec un vitrage opaque, les fenêtres dans ce volume ne respectent pas le Code civil ; que ce volume a un impact non négligeable sur l'aéra des bureaux au rez-de-chaussée ;

Que la demande prévoit le cloisonnement de la cage d'escalier au dernier étage, que cette modification est dommageable au vu de la qualité de la cage d'escalier ;

Que la demande prévoit un local vélo/poussettes au rez-de-chaussée du bâtiment arrière, que celui-ci est également de chemin d'évacuation pour les étages du bâtiment arrière, que ce local est surdimensionné ;

Que pour toutes ces raisons, l'aménagement des logements proposés ne répond pas à un bon aménagement des lieux ; qu'il s'agit d'une surdensification de la parcelle qui ne prévoit pas des logements de qualité et n'améliore pas l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la façade à rue présente des qualités architecturales et esthétiques certaines, que les châssis existants sont en PVC, que les divisions présentes en photo ne respectent pas les divisions d'origines, que les plans présentent, eux, des divisions correctes mais que la notice explicative ne prévoit pas la modification des châssis de la façade avant ; que cela affecte l'esthétique du bâtiment et qu'il y a lieu de revenir vers les divisions d'origine et des châssis en bois ;

Considérant que si deux unités de logement sont acceptables dans le bâtiment, il y a lieu de revoir le projet en améliorant l'intérieur d'îlot (flore et perméabilité, gestion des eaux au minimum), en supprimant les dérogations au Titre I du RRU ou en tout cas en les réduisant fortement et en prévoyant des logements qualitatifs qui tirent profit d'une situation particulière (bâtiment en intérieur d'îlot), répondent au Titre II du RRU et au bon aménagement des lieux et permettent une séparation des flux ;

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 4 septembre 2025

AVIS DEFAVORABLE unanime

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	Mme CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M. BREYNE	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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