

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^{me} MESSU

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

Mme HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV12	Demande de permis d'urbanisme introduite par NEURON ESTATE
Objet de la demande	Construire un logement supplémentaire + réaménager 2 appartements
Adresse	Rue Norbert Gille 42
PRAS	Zones mixtes

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

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 mixte du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à construire un logement supplémentaire et à réaménager 2 appartements ;

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 3.5.1 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): modification des caractéristiques urbanistiques en zone mixte ;
- 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 ;
- 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 aucune réclamation ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 23/07/2025 ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment R+2 avec toiture plate, que le 2^e étage a un traitement différencié en façade, qu'il s'agit déjà d'une rehausse ;

Que le bien est entouré par un immeuble de gabarit R+3+T (n°40), gabarit le plus élevé de la rue, et d'un immeuble de gabarit R+2 avec toiture plate semblable à celui de la demande (n°44) ;

Que le bâtiment concerné par la demande ainsi que son voisin de gauche sont les deux bâtiments les plus profonds de la rue ;

Qu'en situation de droit le bien comprend 2 unités de logement (1 appartement 2 chambres par étage) et un dépôt au rez-de-chaussée ;

Que la demande vise à ajouter un volume en toiture afin d'ajouter une unité supplémentaire ;

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

Que ce nouveau volume est en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU, qu'étant déjà le bâtiment le plus profond de la rue, aucune dérogation en profondeur ne peut se justifier ;

Qu'au-delà de la conformité aux règlements en vigueur il est nécessaire d'analyser ce nouveau volume au regard du bon aménagement des lieux ;

Que ce nouvel étage ne s'intègre pas en façade, qu'il dénature l'esthétique et l'harmonie de la façade en ce que les étages différenciés représentent une proportion plus importante que la façade d'origine ce qui déséquilibre le rapport ;

Que la proposition de cimentage pour le 2^e et 3^e étage n'est pas qualitative ; qu'il y a lieu de respecter les articles 5 et 8 du RCU en ce qui concerne les gabarits et les façades ;

Que la demande vise également à réaménager les 2 appartements 2chambres existants en 2 appartements 3 chambres ;

Que la demande présente des aménagements non conformes au Code civil (vue depuis les terrasses) ; que la terrasse sur la toiture plate du 1^{er} étage n'a pas été autorisée par permis d'urbanisme et est apparue entre 2004 et 2009 ;

Que toutes les terrasses arrières prévues dans le projet sont en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur et la profondeur, qu'étant déjà le bâtiment le plus profond de la rue ces dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande ne prévoit aucun emplacement de stationnement, qu'un local vélo est prévu avec une capacité de 5 emplacements ; que celui-ci est pourtant inexploitable au vu de sa localisation en cave ;

Que le local poubelle est trop petit et inexploitable ; qu'aucun local pour le matériel de nettoyage n'est prévu ;

Qu'en cas de bâtiment existant il y a lieu d'améliorer la conformité au Titre II du RRU ; qu'il y a lieu de respecter les articles 14 et 15 du RCU relatifs à la modification du nombre de logements dans un immeuble existants ;

Qu'il s'agit d'une densification excessive de la parcelle engendrant des dérogations trop importantes aux Titres I et II du RRU ; que la demande porte atteinte à l'intérieur d'îlot de manière inacceptable et sans proposer ni d'améliorations ni de compensation ;

Considérant que plusieurs éléments sont manquant dans la demande de permis, qu'il s'agit des points suivants :

- Le cadre VI du formulaire de demande n'est pas correctement rempli,
- Les plans de la situation de droit ne sont pas fournis,

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

- Les plans sont incohérents ou incomplets ;(deux hauteurs sous plafond différentes en coupe et en plan au dernier étage, la teinte des matériaux en façade avant),
- Le titre de propriété n'est pas fourni,
- Que les photos ne sont pas repérées sur le plan d'implantation et que cela prête à confusion au vu des photos de la façade arrière du bâtiment voisin fournies ;

Considérant que la commission de concertation n'est pas en possession des éléments suffisants pour pouvoir se prononcer sur la demande ;

Considérant par conséquent l'impossibilité de vérifier la compatibilité du projet aux règlements en vigueur, ainsi qu'au bon aménagement des lieux ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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