

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 septembre 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. MOENECLAEY

DOSSIER

PV15	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Réaménager les logements aux étages, aménager une terrasse arrière au 1 ^{er} étage, construire un balcon arrière au 2 ^{ème} étage et mettre en conformité le remplacement des menuiseries en façade avant
Adresse	Rue du Sillon 16
PRAS	Zones d'habitation à prédominance résidentielle

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 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 de 4 réactions.

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT
CONVOQUEES :**

L'architecte a été entendu.

Un réclamant a été entendu sur sa crainte d'aménagement de terrasses sur l'entrepôt
arrière ce qui n'est pas le cas.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 septembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Vu le règlement communal d'urbanisme (RCU) d'Anderlecht ;

Attendu que la demande vise à réaménager les logements aux étages, aménager une terrasse arrière au 1er étage, construire un balcon arrière au 2ème étage et mettre en conformité le remplacement des menuiseries en façade avant ;

Procédure :

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation 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 1.5.2 Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
- 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 ;
 - article 6 : Toiture;
- Application de l'article 153§2, al.2 : dérogation au règlement communal d'urbanisme, Titre I Chapitre IV, articles 8 (façades) ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 28/08/2025 au 11/09/2025, et que quatre réclamations ont été introduite ; que les réclamations portent principalement sur :

- Vis-à-vis et nuisances sonores à cause de l'ajout d'une terrasse et d'un balcon ;
- Nuisances sonores à cause de l'augmentation de nombre de logements ;

Projet :

Considérant que le projet souhaite régulariser au rez-de-chaussée la couverture d'une cour existante depuis des années ; que selon les images aériennes de Bruciel/Brugis elle existait déjà en 1953 (difficile de voir sur les photos antérieures à 1953) ; que cela implique la 0.6 du PRAS (actes et travaux en intérieur d'îlot) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 septembre 2025

Que même s'il serait opportun de dédensifier l'intérieur d'ilot en redonnant de la pleine terre et un jardin au bien, cette couverture de cour existe depuis très longtemps ; que la situation de droit du rez-de-chaussée était un magasin avec une porte cochère ; que la construction de cette couverture de cour a dû permettre d'agrandir l'activité du magasin probablement de type entreposage vu la porte cochère (pas de vitrine) ; qu'aujourd'hui cet ensemble de rez-de-chaussée est proposé en entrepôt ;

Considérant que les menuiseries ont été remplacées ; que sur les plans de la situation de droit, les menuiseries sont en bois à la composition soignée et caractéristique des années 20'/30' (avec petits carreaux en imposte) ; qu'aujourd'hui elles sont en pvc blanc pour la porte de garage, et brun/noir pour les baies aux étages et la porte d'entrée ; que cela implique la 1.5.2 du P.R.A.S (modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation à prédominance résidentielle) et déroge à l'article 8 du Titre I du RCU (pas d'imposte fixe supérieur pour les menuiseries aux étages) ; que la proposition des menuiseries est qualitatif et en harmonie avec d'autres maisons de la rue ; que la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'en situation de droit les étages sont considérés comme deux logements distincts avec chacun leur cuisine et deux chambres (pas de sdb) ; qu'en situation de fait les précédents propriétaires les avaient aménagés en 1 logement ; qu'aujourd'hui le demandeur souhaite revoir l'aménagement et le cloisonnement de ces deux étages pour en faire deux studios avec leur propre salle de bain ; que par rapport aux plans de la situation de droit, des premiers balcons avec chacun un wc ont été refermés et sont utilisés en situation projetée en « hall d'entrée » pour les deux studios ; que le projet prévoit en plus une terrasse sur la couverture de l'entrepôt au 1^{er} et un balcon au 2^{ème} ; que l'aménagement de l'ancienne terrasse au (2^{ème} étage) et la construction de nouveaux balcons en façade arrière au 1^{er} et au 2^{ème} étage dépassent le profil mitoyen le plus profond et le plus haut ; que cela déroge à l'article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du RRU ;

Que ces deux espaces extérieurs empiètent trop en intérieur d'ilot (effet promontoire vers les voisins) ; que le bien est situé proche de l'angle de l'ilot où la promiscuité entre voisins en intérieur d'ilot est plus importante ; que la terrasse au 1^{er} est située à seulement 90cm de la mitoyenneté (problème de code civil) ; que le bien possède déjà actuellement le profil le plus profond et le plus haut ; que la parcelle est déjà fort densifiée ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 septembre 2025

AVIS FAVORABLE sous conditions de :

- Supprimer la terrasse et les balcons en façade arrière au R+1 et R+2 ;

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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