

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 octobre 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente/ échevine de l'urbanisme M^{me} CARLIER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

/

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. SCHWIND

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Changer l'affectation du bâtiment arrière et mettre en conformité la construction d'une lucarne arrière, la fermeture d'une terrasse en façade arrière, la couverture de la cour et le remplacement de la porte de garage
Adresse	Rue Florimond de Pauw, 62
PRAS	Zone mixtes

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 octobre 2026

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 a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 octobre 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone mixte, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe Rue Florimond de Pauw au n° 62, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 8^{ème} Division – Section H – n° 641 M5 ;

Vu que la demande vise à **changer l'affectation du bâtiment arrière et mettre en conformité la construction d'une lucarne arrière, la fermeture d'une terrasse en façade arrière, la couverture de la cour et le remplacement de la porte de garage ;**

Vu que la demande a été introduite le 17/11/2025, que le dossier a été déclaré complet le 16/07/2026 ;

Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 3, chapitre II du Titre I du RCU – entretien et travaux de rénovation ;
 - dérogation à l'article 5, chapitre III du Titre I du RCU – implantation et gabarit ;
 - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 17/09/2026 au 01/10/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 32980 (F26181-PU) – Construire un magasin – permis octroyé le 25/05/1948 ;
- n° 35429 (PU 27440) – Construire une maison – permis octroyé le 10/06/1952.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 octobre 2026

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour :

- la construction de deux bâtiments sur la parcelle, à savoir une maison à front de rue et un atelier à l'arrière, séparés par une cour (1953) ;
- la création d'une lucarne en façade arrière (1971) ;
- la couverture de la cour séparant les deux bâtiments par une plateforme grillagée et perforée, aménagée en terrasse (entre 2004 et 2009) ;
- le recouvrement de la corniche et le remplacement de la porte de garage par une porte sectionnelle (avant 2009).

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié comme une maison sans pièce habitable au rez-de-chaussée, comprenant un logement et présentant une superficie bâtie au sol de 119 m² ;

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que, selon la situation de droit, le bien comprend un seul logement et se répartit comme suit :

- -01 : bâtiment avant : circulation, un dégagement, une cave et une cave à charbon ;
- +00 : bâtiment avant : hall d'entrée, une circulation privée vers les étages, garage ;
cour centrale ;
bâtiment arrière : WC et un atelier ;
- +01 : bâtiment avant : hall et une circulation vers les étages, salle de bain,
chambre à coucher, séjour, cuisine, terrasse et WC ;
- Combles : bâtiment avant : grenier.

Considérant que la présente demande en situation projetée vise à régulariser plusieurs modifications apportées au bien, à savoir l'affectation du bâtiment arrière et du garage, le remplacement de la porte de garage, la réalisation d'une lucarne en façade arrière, la couverture de la cour par une structure grillagée afin de créer une plateforme accessible, ainsi que la fermeture de la terrasse située en façade arrière ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 : bâtiment avant : circulation et dégagement, cave 1, cave 2 ;
- +00 : bâtiment avant : hall d'entrée, circulation vers les étages, garage, rangement
cour centrale
bâtiment arrière : WC extérieur, rangement ;
- +01 : bâtiment avant : hall et circulation vers les étages, salon, salle à manger, cuisine
WC ;
- Combles : bâtiment avant : chambre, dressing, salle de douche.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 octobre 2026

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, en ce que la densité du bâti est augmentée – la parcelle étant construite sur son entièreté ; que les qualités végétales, minérales, paysagères de l'intérieur d'îlot ne sont pas améliorées ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une plateforme en caillebotis au-dessus de la cour ouverte existante au rez-de-chaussée, augmentant ainsi l'occupation de l'intérieur d'îlot, que cette intervention permet d'offrir un espace extérieur privatif au logement ;

Considérant que le projet prévoit l'installation de deux pompes à chaleur en façade arrière, à proximité immédiate des baies des locaux habitables ; que ces équipements sont susceptibles de générer des nuisances sonores pour les occupants du bâtiment et le voisinage ; qu'il y a dès lors lieu de rationaliser l'implantation des équipements techniques en toiture et en façade arrière, et de prévoir les mesures nécessaires afin de limiter leur impact acoustique sur les locaux habitables et l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la toiture plate existante est maintenue ; que, bien qu'aucune intervention ne soit prévue sur celle-ci dans le cadre de la demande, un revêtement à albédo élevé ou une végétalisation de la toiture permettrait de limiter les effets de surchauffe et de contribuer à l'amélioration des qualités environnementales de l'intérieur d'îlot ; que cette mesure est dès lors recommandée.

Considérant qu'aucun dispositif de gestion des eaux pluviales n'est prévu ; qu'il y a lieu d'intégrer, dans la mesure du possible, un système de récupération, de stockage et de réutilisation des eaux de pluie, notamment au moyen d'une citerne, afin de favoriser une gestion durable des eaux sur la parcelle ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'occupation projetée dépasse les trois quarts de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'une terrasse en caillebotis au premier étage (+01), au-dessus de la cour existante ; que, du fait de cette terrasse, la profondeur d'occupation projetée dépasse les trois quarts de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que la création d'une terrasse privative présente un caractère qualitatif dans la mesure où le logement unifamilial ne dispose plus d'un espace extérieur, la terrasse couverte en situation de droit ayant été inclus dans l'aménagement intérieur ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 5, chapitre III du Titre I – implantation et gabarit*, en ce que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions garantissent l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, wc*, en ce que le WC situé au 1er étage n'a aucun double cloisonnage et donne directement sur la cuisine ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 octobre 2026

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que plusieurs pièces habitables ne disposent pas d'une superficie nette éclairante au moins égale à 1/5 de leur superficie de plancher ;

Que les pièces concernées sont :

- le bureau situé au rez-de-chaussée (+00) ;
- la salle à manger en second jour situé au premier étage (+01) ;
- le chambre et le dressing situé au deuxième étage (+02) ;

Considérant qu'en façade arrière, contrairement à la façade à rue, les dimensions des baies peuvent être adaptées de façon que les nouvelles modifications d'aménagement intérieur tendent vers le respect de la norme actuellement en vigueur ; qu'il y a lieu d'apporter des améliorations ;

Considérant que la salle à manger située au premier étage est aménagée en second jour et ne bénéficie pas d'un éclairage naturel suffisant ; qu'il y a lieu de la connecter directement à l'espace extérieur (terrasse en caillebotis) en supprimant le hall et le WC. Ce qui permettra d'augmenter les surfaces utiles, de rétablir un éclairage naturel direct et d'assurer une ventilation naturelle de la pièce de vie ;

Considérant que la demande contrevient à l'*article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- absence de garde-corps autour de la terrasse projetée ;
- hauteur sous plafond insuffisante de la salle de bain, limitée à 1,86 m au droit de la toilette et du lavabo ;
- accumulation d'éléments techniques apparents en façade arrière, notamment les descentes d'eaux pluviales (DEP) et les conduits liés aux pompes à chaleur (PAC), nuisant à la qualité et à l'intégration architecturale de la façade ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce que des modifications sont apportées aux menuiseries de la façade à rue ; que les menuiseries présentent des matériaux différents, à savoir du PVC blanc et du bois blanc ; que cette différence de matériaux ne permet pas d'assurer une composition homogène de la façade ;

Considérant que les châssis situés à droite de la façade présentent une modification de leur division, passant de quatre à trois divisions ; que cette modification ne respecte pas la composition existante de la façade ; qu'il y a lieu de maintenir une division cohérente avec la composition architecturale de la façade à rue ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, doivent s'harmoniser entre eux et avec

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 octobre 2026

ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 3, chapitre IV du Titre I – Entretien et rénovation* ; en ce que lors de travaux de transformation les corniches ouvragées d'origine sont maintenues, en ce compris leurs éléments de décor ; que si pour des raisons techniques, la corniche d'origine ne peut être maintenue, elle est remplacée par des éléments restituant au mieux le modèle d'origine ; que l'utilisation de PVC est strictement interdite ; qu'il y a lieu de retrouver l'aspect de la corniche en bois d'origine ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet – **moyennant modifications** – 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 08 octobre 2026

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Se conformer à l'article 10 du RRU Titre II dans tous les locaux habitables ;
- Proposer un aménagement qualitatif au premier étage avec un apport suffisant en éclairage naturel et une connexion directe avec la terrasse en supprimant le hall et le wc ;
- Remplacer la corniche en PVC par une corniche en bois ;
- Rationaliser les équipements techniques en toiture et en façade arrière ;

En l'absence de l'Administration en charge de l'Urbanisme, le Fonctionnaire délégué n'étant pas représenté à la séance, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 est accordé si, dans les huit jours de la réception de la demande d'avis, le fonctionnaire délégué n'a pas informé le Collège des bourgmestre et échevins de sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois après réception de l'article 191. A défaut, l'autorité statue en l'état.