

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} MESSU

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Mettre en conformité une maison unifamiliale
Adresse	Place de la Résistance, 2
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 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 :**

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

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

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du gouvernement du 02/05/2013 ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire du patrimoine architectural (36476) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone générale ;

Vu que le bien se situe Place de la Résistance au n° 2, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 1^{ère} Division, Section A – n° 545G2 ;

Vu que la demande vise à **Mettre en conformité une maison unifamiliale (couverture d'une cour arrière en intérieur d'ilot) ;**

Vu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/11/2025 au 11/12/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme ;
 - dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage ;
- 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

Vu que les archives communales à cette adresse sont manquantes à ce jour ;

Les modifications suivantes auraient été apportées à la maison par rapport à la situation d'origine :

- la couverture de la cour ;
- le changement d'aspect de la façade à rue (matériau des menuiseries, garde-corps du balcon situé au +01) ;

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

Vu qu'au regard des éléments administratifs disponibles (RU2022/14886), une seule unité de logement peut être considérée comme régulier ;

Considérant que les plans de la maison ne sont pas à jour en ce qui concerne : les volumes bâtis (annexes arrières) ainsi que l'aspect architectural de la façade avant ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'une maison unifamiliale qui comporte 2 logements ;

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

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité des travaux réalisés sans permis avant le 1er janvier 2000 ; que les photographies aériennes disponibles sur BruGis attestent, dans un premier temps, de la présence d'une annexe latérale gauche avant 1996, puis, dans un second temps, de l'existence d'une annexe latérale droite en 2009 ;

Considérant qu'en l'absence d'archives consultables, il apparaît opportun pour le demandeur de régulariser l'état actuel de la maison en tant qu'habitation unifamiliale, afin d'établir une situation de droit exacte, notamment au regard du fait qu'une modification cadastrale aurait été introduite en 2023 mentionnant la présence de deux logements dans le bâtiment ;

Considérant que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 caves, local compteurs
- +00 hall d'entrée, séjour, cuisine, wc, buanderie, cour
- +01 2 chambres, SDD avec wc intégré
- +02 combles : 2 chambres, SDD avec wc intégré

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que, d'après les photographies aériennes de BruGis, la cour arrière était entièrement couverte entre 1996 et 2009 ; que celles-ci montrent qu'à partir de 2023, cette couverture a été partiellement retirée, permettant ainsi la création d'un espace extérieur (cour de 8,75 m²) au bénéfice du logement ;

Considérant que l'extension située en zone de cour n'a nécessité aucune rehausse des mitoyens et qu'elle ne porte pas préjudice aux constructions voisines ; que la partie maintenue couverte accueille une buanderie avec WC intégré, ce qui a permis d'augmenter les superficies habitables du rez-de-chaussée tout en améliorant les conditions d'habitabilité de ce bâti ancien ;

Considérant que la parcelle est entièrement imperméabilisée, qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher (séjour et chambre 2 & 4) ; que les dimensions des baies des pièces habitables datent

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

de la construction pour le séjour et la chambre 2 ; qu'il convient toutefois d'améliorer l'éclairage naturel dans la chambre 4 en agrandissant le velux ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- les superficies des pièces de vie (séjour de m²) ne sont pas adaptées au nombre de chambres et au nombre d'occupants ;
- pour un grand logement de 4 chambres, les sanitaires sont sommaires et très restreints – 2 petites sdd avec wc ;
- peu d'optimisation spatiale – 2 grands halls de +/-6m² chacun, accès à la cour via la buanderie ;

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que toutes les menuiseries à l'exception de la porte d'entrée ont été remplacées sans respect du matériau (bois par du PVC) et des divisions d'origine (châssis du rez-de-chaussée) ; que l'aspect de la porte d'entrée a été modifié et le balcon situé au 1^{er} étage remplacé ; que la corniche est en très mauvais état comme peut le voir sur le reportage photographique ; qu'une descente d'eau pluviale a été installée en façade avant ;

Considérant qu'il convient dès lors de proposer en façade avant des châssis en bois de ton vert, de respecter les divisions d'origine (à l'instar de la maison jumelle située au n°4) pour le châssis du rez-de-chaussée et de restaurer la corniche en bois et de supprimer la descente d'eau pluviale ;

Considérant par ailleurs qu'il semblerait judicieux d'adapter l'aspect des menuiseries et de la porte d'entrée afin de se rapprocher esthétiquement de la façade de la maison jumelle située au n°4 (porte d'entrée, divisions des châssis du rez-de-chaussée, teintes des châssis et de la corniche, garde-corps du balcon) ;

Considérant que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales ne sont pas respectées ; que le projet maintient le principe de l'imposte supérieure ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respectée ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation 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, s'harmonisent entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

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

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 18 décembre 2025

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.
à condition de :

- Proposer des châssis en bois de ton vert en respectant les divisions d'origine à l'instar de la maison voisine sise au n°4 ;
- Adapter l'aspect des menuiseries et de la porte d'entrée afin de se rapprocher esthétiquement de la façade de la maison jumelle située au n°4 (porte d'entrée, divisions des châssis du rez-de-chaussée, teintes des châssis et de la corniche, garde-corps du balcon) ;
- Restaurer la corniche en bois et proposer une couleur de ton vert ;
- Améliorer l'éclairage naturel dans la chambre 4 en agrandissant le velux ;
- Proposer une SDB/SDD adaptée au nombre de chambre ;
- Supprimer la descente d'eau pluviale en façade avant ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 et Titre II – article 10 (telle que limitée dans les conditions) sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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. A défaut, l'autorité statue en l'état.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN /	
Urbanisme	M ^{me} MESSU	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAAY	

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