

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} TAMUNDELE

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

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité une annexe arrière au rez-de-chaussée
Adresse	Rue Alphonse Demunter 3
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 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 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 à prédominance résidentielle, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe Rue Alphonse Demunter n°3, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 1^{ère} Division – Section A – n° 682 y 3 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité une annexe arrière au rez-de-chaussée** ;

Vu que la demande a été introduite le 28/08/2025, que le dossier a été déclaré complet le 08/09/2025 ;

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 2.5.2° 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 11, chapitre IV du Titre I du RCU – volets ;

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 27/11/2025 au 11/12/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 27813 (PU 19630) – construire un mur de clôture intérieur – permis octroyé le 04/02/1936
- n° 32801 (PU 24543) – construire des caves – permis octroyé le 02/03/1948
- n° 46505 BIS (PU 39543) – transformations – permis octroyé le 19/05/1987

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

- l'aménagement intérieur ;
- la modification des châssis en façade avant ;
- l'agrandissement de l'annexe arrière au rez-de-chaussée ;

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

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, l'aménagement intérieur et les modifications d'aspect de la façade avant ;

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 caves
- +00 hall d'entrée, chambre, salon, dégagement, salle de douche, chaufferie, cuisine
- +01 hall de nuit, chambre, salle de bain, wc
- +02 hall de nuit, 2 chambres

Considérant que la **prescription générale 0.6. du PRAS, 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 est impactée – les surfaces de pleine terre sont réduites par la suppression totale de la zone de jardin ;

Considérant que l'extension en zone de cour et jardin n'a nécessité aucune rehausse de mitoyens ; que l'aménagement de la cour en cuisine et salle à manger a permis d'accroître les superficies habitables du rez-de-chaussée et répond aux problèmes d'habitabilité de ce bâti ancien ;

Considérant que la demande ne mentionne pas la présence d'une citerne d'eau de pluie et qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle n'est prévue ; qu'il conviendrait dès lors de faire figurer la citerne existante sur plan, de la rendre fonctionnelle afin de permettre le stockage et la réutilisation des eaux de pluie à des fins domestiques, dans l'objectif de réduire le rejet vers les égouts ;

Considérant que la demande déroge pas au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que la maison voisine de gauche n'est pas dépassé de plus de 3m ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates** ; que vu l'étendue de la toiture plate, il convient de l'aménager en toiture végétalisée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que le projet ne favorise pas le développement de la flore tant sur le plan qualitatif que quantitatif, et que la superficie des zones plantées se voit réduite, notamment en raison de la mise en place d'une pelouse artificielle dans le jardin arrière ;

Considérant qu'il convient dès lors de rétablir la zone de jardin ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable**, en ce que la zone de cour et jardin ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50 % de sa superficie ; que, sur les 42,3 m² d'espaces extérieurs, aucune surface perméable n'est aménagée, la fausse pelouse et la terrasse en carrelage n'étant pas plantées en pleine terre ; que, par ailleurs, la perméabilité du revêtement de la terrasse n'est pas avérée ;

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

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 53, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable** ; que la demande prévoit une augmentation volumétrique du bâti ayant pour effet une réduction de la zone de cour et jardin à 42,3 m² ;

Considérant que l'entièreté de cette zone est rendue imperméable, la terrasse carrelée et la fausse pelouse ne constituant pas des surfaces perméables en pleine terre et plantées ; qu'il y a lieu de rétablir cette zone et de prévoir une surface de perméable de pleine terre planté ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que le salon n'atteint pas la superficie minimale requise, présentant 13,5 m² au lieu des 20 m² prescrits ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, wc**, en ce que la pièce où se situe le WC n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et donne directement sur la cuisine ; qu'il y a lieu de prévoir un sas entre le WC existant et la cuisine ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que la chambre et le salon au rez-de-chaussée n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ;

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

- les superficies des pièces de vie (séjour de 13,5m²) ne sont pas adaptées au nombre de chambres et au nombre d'occupants
- le logement ne dispose pas d'un wc (invités) distinct des autres sanitaires
- cloisonnement des espaces de vie qui ne privilégie pas la transversalité et des espaces ouverts en lien avec le jardin

Considérant que le projet prévoit le maintien de la maison en unifamiliale ; que toutefois, certaines dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité, en particulier au niveau du rez-de-chaussée ; que les espaces de vie, n'étant pas traversants, ne bénéficient ni d'un éclairage naturel suffisant ni d'un lien direct avec le jardin ; qu'il y a lieu, dès lors, de revoir l'organisation intérieure afin de garantir des espaces de vie traversants et une relation fonctionnelle et qualitative avec le jardin ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue, des modifications sont apportées ; que toutes les menuiseries extérieures en bois d'origine ont été remplacées par du PVC blanc ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 3, chapitre II – Entretien et travaux de rénovation** ; en ce que le remplacement de la corniche en bois par une corniche en PVC, visible depuis l'espace public, est strictement interdit et ne respecte pas l'esthétique de la façade ; qu'il y a lieu de proposer une corniche en bois de ton blanc ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 11, chapitre IV du Titre I – volets** ; en ce que le caisson de volet, visible depuis l'espace public, ne respecte ni l'esthétique de la façade ni la discréetion requise ;

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 un aménagement qualitatif du rez-de-chaussée, avec un apport suffisant en éclairage naturel et une connexion directe avec le jardin ;
- Proposer une corniche en bois de ton blanc ;
- Prévoir une superficie en pleine terre plantée représentant au minimum 50 % de la zone de cours et jardin végétalisée ;
- Faire figurer la citerne sur plan, la remettre en l'état et envisager la réutilisation de l'eau de pluie à des fins sanitaires ;
- Végétaliser la toiture plate du rez-de-chaussée de manière la plus intensive possible

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ;

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

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} TAMUNDELE	

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. MOENECLAEY	