

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

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DELCOURT

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> BOGAERTS

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV07</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Mettre en conformité la rehausse, la division et les modifications de façade d'une maison unifamiliale
Adresse	Rue du Prétoire, 41
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	/

**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 d'aucune observation ni demande à être entendu.

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

L'architecte a été entendu.

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

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé 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 se situe Rue du Prétoire au n°41, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n°537 T1 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité la rehausse, la division et les modifications de façade d'une maison unifamiliale ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 28/08/2025 au 11/09/2025, 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 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 à un Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :
  - dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
  - dérogation au RRU, Titre I, article 5 – hauteur de la façade avant
  - dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne
  - dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage
  - dérogation au RCU, Titre I, article 9 – matériaux et parements de façade

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) référencé Cp.2025.0426/1 daté du 11/06/2025 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu que les plans d'archives communales à cette adresse sont manquants à ce jour ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/10915), l'immeuble constitue une maison unifamiliale ; que les photographies aériennes mettent en évidence la rehausse du bâtiment avant et la démolition de la toiture du bâtiment arrière entre 1977 et 1987 ainsi que la rehausse du bâtiment arrière et la couverture partielle de la cour entre 2004 et 2012 ;

Vu l'historique de population pour le bien, 1 seul ménage était inscrit à l'adresse de 1980 à 2005 ; que le nombre de ménage inscrit a été multiplié à partir de 2021, lors de l'acquisition du bien par les actuels propriétaires demandeurs ; que la note explicative mentionne également que « il y a 4 ans, les compteurs ont été remplacés, passant d'un compteur unique à 3 compteurs distincts » ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 septembre 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 ; qu'en situation de fait l'immeuble comporte 4 unités de logements ; que les archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien au niveau de la répartition spatiale ainsi que de l'utilisation des lieux ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- mettre en conformité les extensions volumétriques du corps principal
- modifier le gabarit du volume arrière
- aménager 3 unités de logement en lieu et place d'une maison unifamiliale
- mettre en conformité les modifications d'aspect en façade à rue

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

- +00 caves, local poubelles, local compteurs
- +00 hall, porte-vélos  
Logement 01 : app. 2 chambres, WC, SDD, SDB, cour
- +0,5 Logement 02 : studio, SDB, WC
- +01 Logement 03 : duplex : séjour, cuisine
- +02 Logement 03 : duplex : 2 chambres, SDB avec WC
- Combles grenier

Considérant que la *prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot* est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée ; que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la parcelle présente un taux d'emprise de construction et d'imperméabilisation de plus de 90% ; Que de surcroît l'aménagement d'un logement dans le bâtiment arrière peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ;

Considérant également que la parcelle se situe en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'il convient dès lors de porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales en vue de limiter les rejets d'eaux à l'égout ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; que les zones de pleine terre sont extrêmement réduites que seule la toiture plate de moins de 8m<sup>2</sup> est végétalisée ; que la demande ne renseigne pas le type ni l'épaisseur du substrat ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne* que le projet prévoit la modification du gabarit du bâtiment arrière ; que le bâti projeté dépasse la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ainsi que le profil de construction voisin le plus profond ; que le changement de destination ne nécessite plus une telle profondeur du bâti d'autant plus qu'il est préjudiciable à la nouvelle fonction ; que le bâtiment arrière rehaussé et la toiture à versants construite dépassent le profil des constructions mitoyennes de plus de 6 mètres ; qu'une telle extension volumétrique en intérieur d'îlot n'est pas tolérable ; qu'elle impacte l'ensoleillement des parcelles voisines et densifie l'îlot ; que de surcroît elle ne permet pas la création de surface habitables qualitatives ; que les dérogations ne se justifient pas et ne sont pas acceptables ;

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

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 5 - hauteur de façade d'une construction mitoyenne* en ce que le niveau de corniche la construction la plus basse – immeuble de gauche au n° 43 – est dépassé de plus de 3,00 m ; que suite à la rehausse du corps principal, le dépassement est porté à 3,30 m ; que toutefois la rehausse reste en deçà du niveau de corniche de la construction de droite le plus élevé ; que cette configuration date de plusieurs décennies et permet une transition adéquate entre les différentes hauteurs des bâtiments voisins ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12 - aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la cour est de dimensions réduites malgré le changement de destination du bâtiment arrière en logement ; que l'aménagement projeté est sommaire et ne participe pas à l'amélioration des qualités végétales et paysagères en intérieur d'îlot ; que les surfaces de pleine terre et plantées sont insuffisantes et ne permettent pas une bonne gestion des eaux pluviales ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel*, en ce que toutes les surfaces nettes éclairantes des pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher ; que les surfaces renseignées sur plans sont surestimées ; que les surfaces éclairantes mesurées sont insuffisantes pour le studio (3.20 m<sup>2</sup> au lieu de 5.90m<sup>2</sup>), la chambre arrière gauche du rez-de-chaussée (2.70 m<sup>2</sup> au lieu de 2.85 m<sup>2</sup>), le séjour du 1<sup>er</sup> étage (4.70 m<sup>2</sup> au lieu de 6.15 m<sup>2</sup>), la chambre avant du 2<sup>ème</sup> étage (2.40m<sup>2</sup> au lieu de 3m<sup>2</sup>) et la chambre arrière sous combles (0.90m<sup>2</sup> au lieu de 1 m<sup>2</sup>) ; que les dérogations sont trop nombreuses et parfois trop importantes ; que dans les cas de baies en façade arrière ou en arrière bâtiment, un agrandissement des baies est possible ; que ces dérogations ne se justifient pas ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 11 - vues*, en ce que le studio dans l'arrière bâtiment ne dispose d'aucune échappée visuelle permettant une vue directe et horizontale vers l'extérieur libre de tout obstacle sur une distance minimum de 3m ; que les baies avant et arrière se trouvent respectivement à 2.80m de la façade arrière du bâtiment avant et à 1 m du mur mitoyen en fond de parcelle ; que cette situation atteste de l'inadéquation de l'aménagement d'un logement dans ce volume avec la configuration des lieux ; que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux* ; que les dérogations en matière de vues et d'éclairage sont importantes ; que les espaces communs ne sont pas qualitatifs ; que l'accès au grenier sous combles se fait au moyen d'un escalier depuis l'une des chambres, au détriment de surfaces habitables ; qu'une trappe d'accès depuis le hall de nuit semble suffisante ;

Considérant que la subdivision d'une maison unifamiliale en plusieurs unités de logements doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que la maison ne peut être divisée car la superficie habitable existante est inférieure à 200m<sup>2</sup> (combles, couloir et cage d'escalier déduits) ; que de surcroît les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- Absence de logement 3 chambres

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

- Typologie des logement peu variée (2 appartements 2 chambres et 1 studio)
- Absence d'espace extérieur privatif
- Non-conformité des logements au Titre II du RRU (éclairage naturel, notamment)

Considérant que la transformation d'arrière-bâtiment doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- Absence de valeur patrimoniale et/ou intérêt architectural de l'arrière-bâtiment justifiant son maintien;
- Absence d'une amélioration substantielle des qualités de l'intérieur de l'îlot (cf. prescription générale 0.6 du PRAS) et surfaces perméables insuffisantes dans la zone de cours et jardins (non-respect du RRU Titre I article 13);
- Distance insuffisante entre l'arrière-bâtiment et le bâtiment à rue (ensoleillement et apport de lumière naturelle insuffisants, vis-à-vis non acceptables);
- Non-conformité des logements aux normes d'habitabilité (Titre II du RRU)
- Absence d'espace extérieur privatif

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre III, article 14 – division d'immeubles existants* ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ; que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 1 à 3 ; que les dérogations sont importantes et attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que la densité du bâti est trop importante ; que les extensions volumétriques supplémentaires sont conséquentes, ne s'intègrent pas à la configuration des lieux et densifient davantage ce cœur d'îlot déjà fortement bâti ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 3 unités de logements ; qu'il convient dès lors de revoir le projet en diminuant fortement les volumes et le nombre d'unités de logements projetés, en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense et en améliorant les qualités végétales et paysagères en intérieur d'îlot ; que le maintien du volume arrière doit être remis en question ; que les dérogations d'habitabilité doivent être supprimées ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre III, article 15 §1 – local vélo/poussette* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé ; que le site ne dispose d'aucun emplacement de stationnement ; que le projet ne prévoit que des emplacements vélos dans le couloir d'entrée ; que les surfaces disponibles permettent la création d'un local vélo au rez-de-chaussée facile d'accès ; qu'il convient de revoir les aménagements proposés et d'améliorer les locaux communs ;

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 les menuiseries ont été remplacées à différentes époques sans respect du matériau d'origine ; que les baies et le principe d'imposte sont maintenus ; que toutefois le cintrage des étages est supprimé ; qu'il convient de

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

requalifier la façade en vue d'harmoniser les caractéristiques de la construction et retrouver le langage architectural plus traditionnel du voisinage ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage* ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, doivent s'harmoniser 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 ; que les matériaux et coloris des menuiseries à rue sont hétéroclites (aluminium gris, bois brun et PVC blanc) et ne s'harmonisent pas entre eux ni avec le voisinage ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 9 – matériaux et parements de façade* ; que le bâtiment principal ainsi que les annexes doivent être réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre de manière à assurer une bonne qualité esthétique et en préserver les qualités résidentielles du voisinage ; que la rehausse du bâtiment avant réalisée précédemment entraîne une démarcation dans le parement qui est peu esthétique ; que l'uniformité de l'aspect architectural de la façade n'est pas respectée ;

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

**AVIS DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.**

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Echevine	M <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DELCOURT	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	