

**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>PV08</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	ajouter un volume au dernier étage, isoler la façade arrière et mettre en conformité les modifications en façade avant d'une maison unifamiliale
Adresse	Rue Edmond Rostand 81
PRAS	Zone mixte
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 mixte 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 Edmond Rostand au n°81, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 4 Section B – n°27 Y3 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 1 logement ;

Vu que la demande vise à ajouter un volume au dernier étage, isoler la façade arrière et mettre en conformité les modifications en façade avant 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 particulière 3.5.1° 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 11 – aménagement des zones de recul
  - dérogation au RCU, Titre I, article 3 §9 - entretien et rénovation des corniches
  - dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°34362 (PU F27728) – construire une maison – permis octroyé le 26/08/1950
- n°49977 BIS (PU 47345) – modifier l'utilisation du sous-sol en cabinet de kinésithérapie – dossier classé sans suite le 16/11/2012

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'utilisation du garage en sous-sol et la modification des menuiseries en façade à rue ;

Vu qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 garage, chaufferie, cave à charbon
- +00 hall, WC, living, sàm, cuisine, jardin
- +01 3 chambres, SDB
- +02 1 chambre

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2017/3529), l'immeuble comprend une maison unifamiliale ;

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 ;

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

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2011-645/AA-MP), dressé en date du 02/03/2011, constatant le changement d'utilisation du garage en sous-sol vers un cabinet de kinésithérapie et le remplacement de la porte de garage par un châssis vitré ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Construire un volume supplémentaire au dernier étage en vue d'y aménager un bureau et une seconde salle de bain
- Mettre en conformité les modifications des menuiseries en façade à rue
- Régulariser le changement d'utilisation du garage en sous-sol et l'aménagement de la zone de recul

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

- -01 espace de stockage, local technique
- +00 hall, WC, living, sàm, cuisine ouverte, jardin
- +01 2 chambres, espace de rangement, SDB
- +02 1 chambre, SDB, bureau

Considérant que l'extension volumétrique projetée est conforme au Titre I du RRU en termes de hauteur et profondeur ; qu'elle permet l'aménagement d'un bureau pour le télétravail ainsi que l'ajout d'une seconde salle de bain pour la troisième chambre du dernier étage ; que le confort et l'habitabilité de la maison unifamiliale sont améliorés ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 11 - aménagement des zones de recul*** en ce que la zone reprise entre l'alignement et la façade de l'immeuble ne peut être aménagée qu'en jardinet et plantée de pleine terre, hormis celles accessoires à l'entrée de l'immeuble ; que les espaces projetés en sous-sols ne sont plus destinés à du stationnement pour voiture ; qu'il convient dès lors d'uniquement maintenir un accès piéton vers la porte principale ainsi qu'un accès vélos vers le sous-sol ; que le reste de la zone de recul doit être aménagée en jardinet planté de pleine terre ;

Considérant que la demande déroge au ***RCU, Titre I, article 51 – aménagement de la zone de recul et retrait latéral*** ; que la zone de recul doit participer à l'embellissement et à la végétalisation de l'espace public et est destinée à l'aménagement de jardins d'agrément ; qu'elle ne peut être transformée en espace de stationnement ; qu'elle ne peut comporter qu'un accès piéton à la porte d'entrée principale ;

Considérant que la demande déroge au ***RCU, Titre I, article 52 – maintien d'une surface perméable en zone de recul et retrait latéral*** ; en ce que les zones de recul ne peuvent être recouvertes de matériaux imperméables, sauf en ce qui concerne les chemins d'accès aux portes d'entrée ; qu'il y a donc lieu de proposer un aménagement de la zone de recul conforme aux règlements d'urbanisme ; que seul une zone de jardin plantée est acceptable ;

Considérant que la demande déroge au ***RCU, Titre I, article 23 – toiture plate*** en ce que la nouvelle toiture plate créée au dernier niveau n'est pas végétalisée ; que le RCU prévoit la végétalisation de toute nouvelle toiture plate de plus de 20m<sup>2</sup> ; qu'il convient dès lors de proposer une végétalisation de cette nouvelle toiture plate ;

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

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4 - hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur sous plafond des locaux aménagés en sous-sols est de 2,18 m en coupe et 2,10 m en sous-sol ; qu'il y a lieu de corriger les plans/coupes pour rendre les hauteurs sous plafond cohérentes ; que les plans d'archives mentionnent une hauteur sous plafond de 2,34 m ; qu'il s'agit de locaux non-habitable qui exigent 2,20 m de hauteur sous plafond ; que la hauteur sous plafond réduite semble dater de la construction de l'immeuble ; que la dérogation est minime et acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel*, en ce que les pièces de vie (hors cuisine) du rez-de-chaussée dispose d'une surface nette éclairante de 5,90m<sup>2</sup> au lieu de 6,40 m<sup>2</sup> ; que la baie en façade avant est à maintenir pour des questions d'uniformité ; que toutefois il convient d'agrandir la baie arrière donnant sur la salle à manger en vue d'offrir une surface nette éclairante conforme au RRU ;

Considérant également que les surfaces nettes éclairantes renseignées sur plan doivent être corrigées pour les pièces arrière des étages ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que les châssis en bois d'origine ont été remplacés par du PVC blanc ; que les baies ne sont pas modifiées ; que les divisions d'origine ne sont pas totalement respectées ; que la composition d'ensemble n'est cependant pas affectée ; que le bien ne se situe pas dans un périmètre d'intérêt esthétique ou patrimonial ; que toutefois la porte de garage a été remplacée par des châssis/porte en PVC blanc (avant 2011) ; que le maintien de plusieurs porte d'entrée à la maison ne se justifie pas ; qu'il convient de proposer un châssis en adéquation avec l'usage du sous-sol ; que seul un éventuel accès pour vélos peut être autorisé ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 3 §9 - entretien et rénovation des corniches* ; en ce que lors de travaux de transformation les corniches 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 ; que les élévations projetées mentionne une corniche en PVC ; que le reportage photographique semble montrer une corniche en bois ; qu'il y a lieu de maintenir la corniche en bois existante et de la rénover à l'identique ;

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 projetés sont hétéroclites (bois et PVC) ; qu'il convient d'uniformiser les matériaux projetés pour les menuiseries à rue ;

Considérant que si la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de prévoir des grilles de type invisible ;

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 septembre 2025**

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

- Proposer un aménagement de la zone de recul conforme au RRU et au RCU
- Dessiner les emplacements pour vélos en sous-sols
- Végétaliser la toiture plate
- Corriger les hauteurs sous plafond des locaux en sous-sols
- Corriger les surfaces nettes éclairantes des pièces arrière aux étages
- Agrandir la baie arrière de la salle à manger en vue de supprimer la dérogation d'éclairage naturel (RRU, Titre II – article 10)
- Maintenir et rénover la corniche existante en bois
- Uniformiser les matériaux projetés pour les menuiseries à rue
- Proposer un châssis à rue pour le sous-sol en adéquation avec son usage

En application de l'article 126§7 du CoBAT, la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – article 4 est acceptée pour les motifs évoqués.

**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. MOENECLAËY	