

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Construire des extensions et aménager des espaces professionnels dans une maison unifamiliale
Adresse	Rue Delwart 173
PRAS	Zone de forte mixité
PPAS	Abords du Ring

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 :**

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

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

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone de forte mixité 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 inscrit dans le périmètre du PPAS « Abords du Ring » arrêté de l'exécutif du 06/11/1956 ;

Vu que le bien se situe dans le permis de lotir non périmé référencé 3 GL 75 – sous le n° PL72 (ref. NOVA : PL/332216) – délivré le 30/11/1999 et modifié le 10/04/2007 (ref. NOVA : PL/334708) ;

Vu que le bien se situe Rue Delwart au n° 173, maison 3 façades R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n°726M2 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à construire des extensions et aménager des espaces professionnels dans 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 générale 0.12. du PRAS – modification totale ou partielle de logement
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 49753 (RPU 45141) – Construire 39 maisons unifamiliales – permis refusé le 24/01/2006
- n° 49668 (PU 45804) – Construire 39 logements unifamiliaux – permis octroyé le 12/06/2007

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

- +00 Entrée, buanderie/chaufferie, WC séparé, garage, living/sàm, cuisine
- +01 3 chambres, SDB, WC séparé, douche
- +02 combles aménageables

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Construire une annexe latérale R+TV pour aménager 3 chambres et 2 SDD et créer une seconde trémie d'escalier
- Construire une annexe arrière R+TP et une terrasse et réaménager les pièces de vie du logement au rez-de-chaussée
- Aménager des espaces professionnels (bureaux) aux étages du bâtiment existant ;

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

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

- +00 hall,
Espace professionnel : salle d'attente, escalier, WC,
Espace logement : garage, arrière cuisine, cuisine, séjour, salle à manger, 1 chambre, SDD avec WC, seconde cage d'escalier, WC séparé, buanderie/rangement,
- +01 **Espace professionnel** : bureau Madame, WC séparé, bureau employé, kitchenette, rangement
Espace logement : hall de nuit, 2 chambres, SDD avec WC
- +02 **Espace professionnel** : bureau monsieur, bureau secrétaire, local technique, archives, rangement

Considérant que la présente demande est une demande modifiée ; que la demande initiale a reçu un avis favorable de la commission de concertation le 19/12/2024, à condition de :

- Prévoir une séparation des circulations des activités domestiques et professionnelles,
- Rationaliser le programme et les volumes,
- Revoir l'expression architecturale de l'annexe ;

Que la demande telle que modifiée réduit les superficies plancher projetées de 40 m² (de 380m² à 340 m²) ; que l'emprise de la construction ainsi que les surfaces imperméables sont réduites de 15 m² environ ; que l'implantation des annexes dans la demande modifiée sont conformes aux prescriptions du permis de lotir ; que le gabarit de l'annexe latérale est modifié pour mieux s'intégrer aux constructions existantes ;

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 fortement augmentée ; que les superficies plancher ainsi que l'emprise de la construction sont plus que doublées ; que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que le changement de destination d'une partie du bien (espaces professionnels) peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ;

Considérant que la **prescription générale 0.12 du PRAS - modification partielle de l'utilisation d'un logement** est d'application en ce que la superficie du logement n'est pas maintenue ; que cette modification peut être autorisée en ce qu'elle permet l'exercice d'une profession libérale ou d'une entreprise de service intellectuel exercée de manière isolée ; que toutefois les superficies plancher affectées à l'activité doit être limitée à 45% de la superficie de plancher du logement existant ; que le projet prévoit d'affecter 130 m² aux espaces professionnels sur les 200 m² de la maison existante, soit 65%, ce qui ne répond pas à ladite condition prescrite au PRAS (0.12 2°) ; que toutefois les extensions projetées permettent de maintenir les superficies de logement sur la parcelle ; que dès lors le projet est conforme à la prescription 0.12 1° du PRAS ;

Considérant que la demande modifiée ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, en ce que, si les circulations sont certes clairement séparées entre les fonctions du bâtiment, la création d'une seconde trémie d'escalier n'est pas compatible avec le maintien d'une affectation de maison unifamiliale ; que le permis de lotir autorise

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

uniquement des maisons unifamiliales avec éventuellement, l'aménagement d'espaces pour professions libérales ; que ceux-ci doivent rester accessoires à l'affectation de logement ; que les possibilités de divisions du bien doivent être supprimées ; que par ailleurs certains espaces restent démultipliés (maintien de 5 WC sur 2 étages, cuisine familiale et espace kitchenette pour les bureaux) et pourraient encore être rationalisés ; que l'utilisation du local technique sous combles est à clarifier ;

Considérant également que les plans du projet modifié fait apparaître la présence de collaborateurs (1 secrétaire et 3 employés) dans les espaces professionnels aménagés ; que cette donnée n'était pas connue lors de la demande initiale ; qu'à cela, il faut ajouter les visites de clients durant les heures de bureaux ; qu'il y a lieu de clarifier le nombre d'employés et de visiteurs sur le site ainsi que les heures de fonctionnement des espaces professionnels ; que les surfaces et aménagements alloués à l'activité professionnelle doivent être adaptés au nombre d'employés et de visiteurs ;

Considérant également que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ; que l'habitation dispose d'un emplacement de parking intérieur à la construction existante à destination des propriétaires occupants ; que 3 emplacements vélos sont dessinés dans ce même garage ; que sans connaître le nombre d'employés et visiteurs du site, il est difficile d'estimer l'impact du projet sur la mobilité du quartier ;

Considérant que la *prescription particulière 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce que les caractéristiques urbanistiques du bien sont modifiées ; que l'ensemble des lots de la rue sont des maisons mitoyennes de gabarit R+1+TV ; que l'annexe latérale projetée est de gabarit R+TV ; que les extensions à l'arrière sont de type R+TP avec toiture végétalisée et placement de panneaux solaires ; qu'au vu de la configuration des lieux, les toitures plates sont partiellement visibles depuis l'espace public et rompent l'uniformité de l'aspect architectural environnant ; que de surcroît la trémie secondaire créée est de forme cylindrique ; que cette construction est en totale rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant qui présente des volumes rectangulaires ; qu'il convient d'harmoniser les volumes projetés avec les constructions voisines du lotissement ;

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 :

- **Supprimer la seconde trémie d'escalier et harmoniser les volumes projetés avec les caractéristiques architecturales des constructions voisines du lotissement**
- **Compléter la note explicative en précisant le nombre d'employés et de visiteurs sur le site ainsi que les horaires de fonctionnement des espaces professionnels**

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	