

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 septembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente Mme CARLIER
Secrétaire M^{me} DE CORT
Urbanisme Mme DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

Mme HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Diviser une maison unifamiliale et profession libérale, isoler la façade arrière et poser des panneaux solaires
Adresse	Rue de la Procession 89
PRAS	Zones d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 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 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 25 septembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à diviser une maison unifamiliale et profession libérale, isoler la façade arrière et poser des panneaux solaires ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/09/2025 au 18/09/2025 pour les motifs suivants:

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone d'habitation
- Application de l'article 153, §2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations à un Règlement communal d'urbanisme :
 - Article 8 : façade;
 - Article 53 : maintien d'une superficie perméable

Considérant que l'enquête a donné lieu à aucune réclamation ;

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 18/08/2025 ;

Considérant que la demande porte sur un bâtiment mitoyen présentant un gabarit de R+3 ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale dont le rez-de-chaussée est actuellement affecté à une profession libérale (dentisterie) ; que la demande prévoit de diviser le bien en trois logements et de moderniser les façades avant et arrière ;

Considérant qu'en situation existante, le rez-de-chaussée et une partie du premier étage sont affectés à une profession libérale ; que les deux derniers étages constituent le logement principal, comprenant un grand séjour avec cuisine au R+2 ainsi que les chambres et salles de bains au R+3 ;

Considérant que la demande prévoit de conserver les deux derniers étages sous forme d'un duplex, lequel ne subit que très peu de modifications par rapport à la situation de droit ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 septembre 2025

Considérant que le rez-de-chaussée et le premier étage sont transformés afin de créer respectivement un studio adapté à une personne à mobilité réduite (PMR) avec jardin privatif, et un appartement de deux chambres avec bureau au R+1 ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'appartement PMR du rez-de-chaussée, il s'agit d'un studio de 64 m² offrant un espace de vie généreux et adapté aux besoins d'une personne à mobilité réduite, avec un accès direct au jardin privatif ;

que la conception permet une circulation aisée en fauteuil roulant, les largeurs de portes variant entre 93 et 100 cm et les espaces de rotation respectant un diamètre de 150 cm ;

que l'escalier extérieur est existant le long de la fenêtre de la chambre afin de donner accès à la cave ; que la prescription 0.6 du PRAS ne s'applique pas car il s'agit d'une situation existante ;

Considérant, qu'en ce qui concerne l'appartement 2 chambres (R+1) de 93 m² situé, il est composé de: 2 chambres de 14.38 m² et 10 m², d'une cuisine de 13 m², d'une buanderie de 2m², d'une salle de douche de 3m², d'une toilette, d'un salon/salle à manger de 20 m² et d'un espace bureau de 8 m² ;

que le logement dispose d'un espace extérieur accessible depuis la chambre 1 ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'appartement 3 chambres (R+2 et R+3), qu'il s'agit d'un duplex 3 chambres ; que les deux derniers étages sont aménagés de manière à séparer les espaces de vie et les espaces de nuit ;

qu'au niveau du deuxième étage, on retrouve une vaste pièce à vivre composée d'une salle à manger de 13m² et d'un salon de 37m ; que la cuisine séparée de la salle à manger par une verrière fait 13m² ; que ces deux pièces ont un accès à une terrasse ;

qu'au troisième étage, il y a trois chambres : une chambre parentale de 19m² avec une salle de bains privative et une terrasse et deux autres chambres de 11 m² ainsi qu'une deuxième salle de bains.

Considérant qu'en ce qui concerne façade avant, en situation de droit elle se compose au des briques de teinte beiges avec un soubassement en carrelage noir ; que les châssis sont en aluminium teinte blanche ;

que le projet prévoit de retravailler les ouvertures de la façade avant afin de respecter les dispositions du Titre II du RRU ;

que les fenêtres du 2^e étage sont agrandies, que leur largeur est préservée et que leur division, ainsi que celle des fenêtres du R+1, sont modifiées ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 septembre 2025

que cette modification permet d'obtenir un apport lumineux plus important et améliore la qualité du séjour du duplex ; que la division des châssis du premier et du deuxième étage est désormais alignée, formant ainsi un ensemble cohérent qui s'intègre harmonieusement dans le contexte bâti ;

qu'en situation projetée tous les châssis et la porte de garage sont prévus en aluminium teinte blanche ;

que la demande prévoit de maintenir le matériau de la façade des étages (briques de teinte grise) ; que le soubassement est prévu en dalle de façade en teinte beige ; que le demandeur confirme qu'il s'agit de pierre naturelle ;

que le soubassement est conforme au Titre I, article 9 §6, lequel prévoit que les soubassements des constructions doivent être réalisés au moyen de matériaux résistants aux chocs, tels que la pierre naturelle, et s'accorder à l'esthétique de la façade ;

Que la façade s'intègre de manière satisfaisante dans le paysage urbain moyennant ces modifications ;

Considérant que le jardin a une superficie supérieure à 60 m², que le RCU impose dès lors, dans son article 56, de prévoir une superficie perméable d'au moins égale aux 2/3 de la superficie ; que la demande déroge à ce prescrit ; mais qu'il s'agit d'une situation existante de droit ;

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 25 septembre 2025

Avis unanime favorable à condition de :

- Respecter l'avis du SIAMU du 18/08/2025 ;
- Prévoir de la pierre bleu au rez-de-chaussée avec un calepinage le moins découpé possible à dominante horizontale ;
- Corriger la légende de la façade avant (briques de teinte gris clair et pas blanche)

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	Mme CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	