

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 02 octobre 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> HANSON

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV05</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Démolir deux bâtiments à front de rue, reconstruire un immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial et transformer l'arrière-bâtiment (atelier) en deux habitations et locaux communs
Adresse	Rue Abbé Cuyllits 40-42
PRAS	Zone d'habitation, ZICHEE
PPAS	/

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 02 octobre 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 02 octobre 2025**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement (ZICHEE) 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 les parcelles sont reprises à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 0+4 (sols potentiellement pollués et sols pollués en cours d'étude ou de traitement) ;

Vu que le site faisant l'objet de la demande se situe Rue Abbé Cuyllits au n°40-42, se compose de deux bâtiments mitoyens à front de rue de gabarit R+2+TV implantés sur les parcelles cadastrées Division 4, section B n°145 R5 et T5 et répertorié comme maison sans cave habitable, ainsi que d'un bâtiment arrière de gabarit R+1+TV implanté sur la parcelle Division 4, section B n°141A18 et répertorié comme bâtiment industriel (atelier) ;

Vu que la demande vise à démolir deux bâtiments à front de rue, reconstruire un immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial et transformer l'arrière bâtiment (atelier) en deux habitations et locaux communs ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 11/09/2025 au 25/09/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

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 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 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture,
  - 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 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 02 octobre 2025**

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) référencé CP.2025.0463/1 daté du 23/06/2025 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°02769 (PU F2373) – construire 4 maisons – permis octroyé le 23/06/1883

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la couverture de cour, la création de lucarnes, l'augmentation du nombre de logements dans les bâtiments à rue et les modifications d'aspect en façade à rue ;

Considérant que les plans des archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien en ce qui concerne l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/18646, RU2024/18647 et RU/2024/18649), le site comprend 2 maisons unifamiliales à front de rue et un entrepôt dans le bâtiment arrière ;

Considérant qu'en situation de fait le site comprend un immeuble de rapport à front de rue comprenant 7 logements et un dépôt dans le bâtiment arrière ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- démolir les deux bâtiments à front de rue et la couverture de cour infractionnelle,
- construire à front de rue un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial et 6 unités de logements aux étages (locaux communs au sous-sol),
- démolir partiellement le bâtiment arrière,
- rénover et transformer l'atelier arrière en 2 habitations supplémentaires et aménager des locaux communs
- restaurer et réaménager une zone de cour et jardins

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

Dans le bâtiment à front de rue :

- -01 6 caves, locaux techniques, local poubelles, local poussettes
- +00 entrée cochère, commerce (~75m<sup>2</sup>)
- +01 **logement 01** : app. 1 chambre (~48m<sup>2</sup>)  
**logement 02** : app. 1 chambre (~52m<sup>2</sup>)
- +02 **logement 03** : studio (~39m<sup>2</sup>)  
**logement 04** : app. 1 chambre (~52m<sup>2</sup>)
- +03 **logement 05** : duplex 2 chambres (39+33 = 72m<sup>2</sup>): pièces de vie  
**logement 06** : duplex 3 chambres (52+52 = 104m<sup>2</sup>) : pièces de vie
- +04 **logement 05** : duplex : 2 chambres, 1 SDD  
**logement 06** : duplex : 3 chambres, 1 SDD

Dans le bâtiment arrière :

- +00 local vélos et local poubelles  
**logement 07** : app. 1 chambre PMR (~48m<sup>2</sup>)

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 02 octobre 2025**

- +01 **logement 08** : duplex 3 chambres (61+65 = 126m<sup>2</sup>) : pièces de vie
- +02 **logement 08** : duplex : 3 chambres, 2 SDB

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 par rapport à la situation de droit ; que l'aménagement de logements dans le bâtiment arrière et la création de terrasses/balcons pour les logements à l'arrière du bâtiment à rue peut créer des nuisances 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 démolition des logements existants peut être autorisée à condition que les superficies de logement sur le site soit maintenue ; que le projet prévoit que les surfaces destinées au logement soient doublées (de 350 à 700 m<sup>2</sup>) ; que dès lors le projet est conforme à ladite prescription du PRAS ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne* en ce que le bâti projeté dépasse les profils mitoyens des constructions voisines en situation de droit ;

Que, d'une part, le voisin de gauche a construit des volumes supplémentaires aux étages inférieurs à l'arrière du bâtiment à rue sans permis d'urbanisme ; que ces extensions sont donc irrégulières ; que la profondeur de bâti autorisée (de droit) pour le voisin de gauche est limitée à celle du corps principal du bâtiment ; qu'en conséquence les constructions projetées au niveau du rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage sont dérogoires ; que s'agissant d'une nouvelle construction les dérogations volumétriques ne sont pas acceptables ;

Que, d'autre part, le voisin de droite (n°44) n'a pas encore exécuté le permis 01/PFD/1770202 (ref : PU51855) délivré le 20/07/2021 consistant à démolir les entrepôts existants et reconstruire un immeuble de logements ; que toutefois il semble subsister des problèmes de stabilité des bâtiments des n° 42 et 44 ; qu'une démolition conjointe des bâtiments a été recommandé dans un rapport de stabilité du site ; qu'un arrêté du bourgmestre exigeant la démolition du n° 42 a été pris en date du 19/02/2025 ; que cet arrêté n'a toujours pas été exécuté ;

Qu'au vu des caractéristiques historiques (structurelles comme patrimoniales) des bâtiments en présence, le principe même de démolition-reconstruction pour les biens des n°40 et 42 n'est pas validé par la commission de concertation ; que seule une démolition dûment autorisée pour des raisons de sécurité publique peut être justifiée ; qu'il convient dès lors de clarifier la situation du site en terme de stabilité et, le cas échéant, solliciter auprès du bourgmestre la modification de son arrêté pris le 19/02/2025 ; que l'objectif doit se cantonner à une sécurisation du site ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne* en ce que les balcons aux étages ainsi que le dernier niveau projeté dépasse les profils des immeubles voisins ; que s'agissant d'une nouvelle construction, le gabarit doit être conforme au Titre I du RRU ou qu'à tout le moins, les dérogations doivent être dûment sollicitées et justifiées ; qu'en l'état, elles ne sont pas acceptables ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 02 octobre 2025**

Considérant également que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les balcons arrière projetés ne respectent pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas envisageable dans le cas d'une nouvelle construction ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 16 - collecte des eaux pluviales**, en ce que pour toute construction neuve ou assimilée, une citerne d'eau de pluie d'une contenance minimum de 33L/m<sup>2</sup> de surface de toiture en projection horizontale doit être installée ; qu'une citerne de récolte des eaux pluviales est prévue ; que cependant la capacité de 5.000 litres est insuffisante pour les 240m<sup>2</sup> d'emprise de construction sur le site ;

Considérant de surcroît que les parcelles se trouvent à proximité directe des zones d'aléa d'inondation (faible et moyen) ; que le projet prévoit une végétalisation des toitures plates ; que toutefois le type et l'épaisseur du substrat ne sont pas renseignés ; qu'afin de maximiser les surfaces perméables, il y a lieu de localiser cette citerne sous les constructions projetées ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 38 – Collecte eaux pluviales et de ruissellement** en ce que les eaux pluviales récoltées aux abords d'une nouvelle construction doivent être gérées sur la parcelle ; qu'il y a lieu de tendre au « zéro rejet » d'eaux pluviales à l'égout ; qu'il y a donc lieu de prévoir un réseau séparatif ; qu'un dispositif de dispersion des eaux in situ (dans la zone de cour et jardin) doit être envisagé ;

Considérant par ailleurs qu'au niveau du sol, les parcelles sont reprises à l'inventaire des sols pollués ; qu'une reconnaissance de l'état du sol a été réalisée et déclarée conforme en septembre 2014 ; que les parcelles ne font actuellement pas l'objet de restrictions d'usage ; que toutefois il y a lieu de réaliser une étude détaillée (qui délimite les pollutions) et une étude de risque (qui détermine les éventuelles restrictions d'usage) ; qu'au vu des résultats de ces études complémentaires, les implantations et aménagements extérieurs devront être éventuellement revus afin d'assurer une protection contre les risques liés à la pollution des sols (au cuivre, zinc, plomb etc.) ;

Qu'il convient de prendre contact dans les meilleurs délais avec le facilitateur sols de Bruxelles Environnement ([soilfacilitator@environnement.brussels](mailto:soilfacilitator@environnement.brussels)) en vue de définir précisément les procédures et démarches à entreprendre ;

Considérant que les logements projetés sont conformes au Titre II du RRU en ce qui concerne les superficies plancher, les hauteurs sous plafond et les surfaces éclairantes ; que toutefois la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, en ce que la typologie projetée est peu variée (5 logements de type studio ou 1ch. de 50 m<sup>2</sup> sur 8 logements) ; que la localisation du logement PMR est très éloignée de l'entrée du site ; que le local vélo en fond de parcelle implique du passage le long de ce logement et n'en garantit dès lors pas l'intimité ;

Considérant également que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 16 - local à ordures ménagères**, en ce que les locaux poubelles projetés sont localisés en sous-sol du bâtiment à rue soit en fond de parcelle ; que le nombre de portes à franchir et/ou de distance à parcourir/monter ou descendre est trop important pour garantir une manutention aisée jusqu'en voirie ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre VIII, article 6 - emplacement de parking**, en ce que le projet ne prévoit pas au moins un emplacement de parcage en domaine privé par

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 02 octobre 2025**

unité de logement ; que le site est situé en zone B pour l'accessibilité ; que le projet bénéficie donc d'une desserte moyenne en transports en commun ; que le projet prévoit 8 unités de logement (dont 1 PMR) ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est envisagée ; qu'une alternative à la mobilité douce est proposée ;

Considérant cependant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 17 - local pour véhicules deux roues et poussettes*, en ce que les locaux prévus au projet sont soit mal localisés (en sous-sol du bâtiment avant ou en fond de parcelle), soit de superficie insuffisante ; qu'il y a lieu de prévoir des locaux pour vélos et poussettes localisés au niveau du rez-de-chaussée et à proximité de l'entrée du site ; que sa surface doit être suffisante pour accueillir minimum un vélo par chambre ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 18 - local d'entretien*, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ;

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 :

- L'arrière-bâtiment doit présenter une valeur patrimoniale et/ou un intérêt architectural justifiant son maintien,
- Les vues ne pouvant porter préjudice aux tiers, le projet respecte le code civil en matière de servitude de vues,
- L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité et/ou des alternatives de mobilité douce sont proposées,
- Limiter de préférence le nombre de logement à 1 seul logement afin de réduire les nuisances de voisinage pour les logements à rue,
- Plafonner l'aménagement de studios et appartements 1 chambre (<60m<sup>2</sup>) à maximum 25% de la superficie habitable du site,
- Faire figurer sur plans l'aménagement paysager (arbres à hautes tiges, zone gazonnée, arbustes, ...)

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 2 en situation de droit à 8 en situation projetée ; que les dérogations et manquements attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que le nombre et la configuration des logements projetés densifient davantage l'intérieur d'ilot ainsi que les parties habitées des immeubles ;

Qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ; que les gabarits projetés doivent être conformes au Titre I du RRU ; que le maintien du bâtiment arrière en mauvais état doit pouvoir se justifier ; qu'en cas de démolition, toutes les précautions doivent être prises pour ne pas fragiliser les bâtiments mitoyens (école, bâtiment patrimonial etc.) ; que la nécessité d'une surface commerciale au rez-de-chaussée au détriment de locaux communs pour les logements doit être repensée ; que les duplex (et cages d'escalier supplémentaires) doivent être limités ; que le nombre et la réparation des logements doivent être revus ; que l'aménagement paysager de la zone de cour et jardin doit être précisé, notamment au regard des contraintes éventuelles liées à la pollution des sols ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 02 octobre 2025**

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 le projet modifie le profil des toitures ; que le projet prévoit la présence d'oriels en façade à rue à tous les étages ; que de surcroît les oriels présentent une saillie de 80 cm ; que cette configuration est peu esthétique et rompt avec le langage architectural du voisinage ; qu'elle permet uniquement d'offrir des surfaces plancher atteignant les seuils minimum d'habitabilité ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage* ; en ce que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures ne s'harmonisent pas avec ceux du voisinage ; que les matériaux choisis sont hétéroclites et peu cohérents ; que les divisions des châssis ne sont pas homogènes ni fonctionnelles ; que les baies du rez-de-chaussée et des étages ne sont pas alignées ; que la composition d'ensemble en est affectée ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

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 les menuiseries en PVC blanc ne sont pas en matériaux durables ; que les jeux de matériaux et coloris manquent de recherche esthétique ; que les matériaux de la grille de l'entrée cochère ne sont pas renseignés ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en ZICHEE*, que les modifications apportées doivent viser sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;

Qu'il y a donc lieu de respecter les caractéristiques néoclassiques traditionnelles des immeubles historiques encore existants dans le voisinage ou de proposer une approche contemporaine plus qualitative en terme de matériaux, travail esthétique et composition comme il en existe également dans le quartier ; qu'à ce titre, améliorer la proposition au regard du projet pour la parcelle voisine de droite (n°44) peut être pertinent ;

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 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 02 octobre 2025**

**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> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	