

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} MESSU

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Rénover une maison unifamiliale
Adresse	Rue des Loups, n°53
PRAS	Zone d'habitation

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 :

/

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

L'architecte a été entendu.

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

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe 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 des Loups au n° 53, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 6^{ème} Division, Section D– n° 204 K9 ;

Vu que la demande vise à **Rénover une maison unifamiliale (rehausse d'un étage + création de 2 lucarnes)** ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/09/2025 au 25/09/2025, 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 au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 28364 (PU F21549) – transformation – permis octroyé le 16/07/1936
- n° 29279 (PU F22449) – transformation – permis octroyé le 30/07/1937

Vu qu'en situation de droit le bien est connu comme une maison de commerce dont la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 cave ;
- +00 Entrée, magasin, salle à manger, cuisine, cour, laverie, wc, jardin ;
- +01 2 chambres
- TV

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

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 (RU2024/18385, archives) ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

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

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'une maison de cité qui comporte 1 logement ;

Considérant que la demande maintient le caractère de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de changer l'affectation du commerce en logement, de rehausser la maison d'un étage et de créer une extension des façades (de type oriel) au niveau des combles ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 cave
- +00 hall d'entrée, bureau, SDD, salle à manger, cuisine, séjour + véranda, terrasse et jardin
- +01 chambre, SDB, wc
- +02 2 chambres, SDD + wc
- Combles mezzanine

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que la demande ne mentionne pas la présence d'une citerne d'eau de pluie et qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle n'est prévue ; qu'il conviendrait dès lors de rendre fonctionnelle la citerne existante afin de permettre le stockage et la réutilisation des eaux de pluie à des fins domestiques, dans l'objectif de réduire le rejet vers les égouts ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que l'extension en toiture de type « lucarne » dépasse les versants de toiture des 2 profils voisins ;

Considérant que ces « lucarnes » qui ne sont rien d'autre que des oriel (extension de façade) n'observent pas un retrait par rapport au plan de la façade et à la corniche ; que cette typologie de « lucarnes » est inenvisageable en ce qu'elle ne fait pas partie des caractéristiques dominantes et ne s'intègre pas dans le cadre bâti environnant ; qu'il convient de supprimer les 2 lucarnes et de prévoir des vélux pour l'éclairage des chambres situées sous les combles ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction dépasse les profils des immeubles voisins ;

Considérant que les extensions de façade de type oriel dépassent le profil mitoyen droit le plus élevé d'environ 2,50 m en hauteur et respectivement de 0,40 m en façade arrière et de 0,43 m en façade avant en profondeur ;

Considérant que le profil de la construction voisine de gauche le plus bas est dépassée de 4,11m ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie

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

plancher (chambre au +01) ; qu'il s'agit de baies en façade à rue et que l'uniformité des baies est à maintenir ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- le logement ne dispose pas d'un wc (invités) distinct des autres sanitaires
- une sdd ne se motive pas à l'étage des pièces de vie – une SDD à chaque étage

Considérant que les extensions en façade sont conséquentes, qu'elles ne s'intègrent pas à la configuration des lieux ;

Considérant que la profondeur de la construction au rez-de-chaussée atteint 23,18 m, que l'affectation de ce niveau sera modifiée en logement et que, dès lors, le magasin disparaîtra, tout en maintenant la profondeur initialement prévue pour le commerce ;

Considérant, par ailleurs, qu'en l'état de fait, les voisins mitoyens de gauche et de droite ne disposent plus de leur profondeur licite ; que la construction du voisin de gauche, sise au n° 51, s'aligne sur la profondeur prévue par la présente demande ; que celle du voisin de droite la dépasse de 1,85 m ; que leurs extensions sont antérieures au 1er janvier 2000 ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif, moins dense et cohérent avec l'affectation en logement unifamilial, notamment par la suppression des deux lucarnes ;

Considérant enfin que les documents graphiques sont lacunaires en ce qu'en situation existante et projetée, la DEP n'est pas correctement représentée sur plan, qu'il y a dès lors lieu d'y remédier ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que toutes les menuiseries en façade avant ont été remplacées sans respect du matériau et des divisions d'origine ; qu'une 2^{ème} fenêtre a été créée au niveau du 1^{er} étage ; que les châssis proposés au niveau du rez-de-chaussée (ancienne vitrine commerciale) ne sont pas adaptés à du logement ; que les châssis seront en PVC de ton brun ;

Considérant que des « lucarnes » similaires à des oriels sont proposées sur les 2 versants de toiture affectant la composition d'ensemble de la façade à rue ; qu'il convient de les supprimer et de prévoir des velus pour l'éclairage des chambres situées au +01 ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et 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 02 octobre 2025

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

- Supprimer les lucarnes prévues sur les versants avant et arrière de toiture ;
- Représenter sur les plans de la situation existant et projetée la DEP ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme Titre II – article 10 est acceptée moyennant le respect des conditions susmentionnées.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} MESSU	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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