

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 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

PV01	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	mettre en conformité les extensions volumétriques, l'aménagement de trois logements dans un immeuble mixte et la transformation d'un atelier arrière en logement supplémentaire
Adresse	Rue Sergent De Bruyne 86
PRAS	Zone d'habitation, ZICHEE
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 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'une réclamation.

**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 16 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, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone restreinte ;

Vu que le bien se situe Rue Sergent De Bruyne au n° 86, maison mitoyenne R+03+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section B – n° 204M32 et est répertorié en tant que maison de commerce avec entrée particulière sans passage carrossable ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 9782 (F10289-PU) – construire des annexes– permis octroyé le 01/03/1904
- n° 12321 (6450-PU) – modifier la façade (à rue) - permis octroyé le 29/09/1909
- n° 12994 (F13548-PU) – agrandir un atelier avec habitation à l'étage – permis octroyé le 10/05/1911
- n° 24065 (15749-PU) – transformation du 3^{ème} étage – permis octroyé le 09/11/1931
- n° 31427 (23347-PU) – transformation (aménagement magasin RDC)– permis octroyé le 23/10/1941
- n° 48346BIS (44024-PU) - cimentage + peinture façade avant – demande retirée en 2002

Considérant que les archives communales sont lacunaires et qu'elles ne renseignent pas sur le nombre et la répartition des logements au sein des bâtiments avant et arrière ;

Considérant que l'historique de population à cette adresse reprend 3 chefs de ménage en 1993 ; que cependant 2 des chefs de ménage portent le même nom de famille ;

Considérant que l'historique des compteurs Sibelga reprend 2 compteurs de gaz et 2 compteurs d'électricité en service en 1993 ; que 3 compteurs d'électricité et 2 compteurs de gaz supplémentaires ont été ajoutés entre 1998 et 2004 ;

Considérant que les renseignements cadastraux répertorie le bien comme une maison de commerce avec entrée particulière comportant entités ; que la dernière modification du cadastre date de 2003 ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement indépendantes qui peut être considéré comme régulier est de 2 ; que la répartition de droit semble être la suivante :

- -01 caves
- +00 Partie avant : commerce
Partie arrière : atelier
- étages Partie avant : 2 unités de logements indépendantes
Partie arrière : 1 logement accessoire à l'atelier

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 2025

Qu'en situation de fait, l'immeuble comprend un commerce au rez-de-chaussée avant, 3 logements aux étages du bâtiment avant et un logement dans le bâtiment arrière ; que la toiture à versants du bâtiment arrière a été rehaussée en toiture plate ; que la cour a été entièrement couverte et construite ; qu'un volume supplémentaire au dernier niveau a été construit ; que la façade à rue a été totalement modifiée ;

Vu la mise en demeure (I 2021/3985-PU-TR/JDT) dressée en date du 18/10/2022 constatant que des travaux soumis à permis d'urbanisme ont été réalisés en infraction, à savoir :

- La rehausse de la toiture de bâtiment arrière entre 2018 et 2019,
- La couverture de la cour après 1977 et son maintien,
- La modification de la façade à rue, notamment entre 2014 et 2017 ;

Vu la demande initiale visant à mettre en conformité la situation existante de fait ;

Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 10/10/2024 sur la demande initiale ;

Vu que le demandeur a notifié en date du 08/11/2024 son intention de modifier sa demande en vue de répondre aux remarques de la commission de concertation ;

Vu que la demande modifiée vise à mettre en conformité les extensions volumétriques, l'aménagement de trois logements dans un immeuble mixte et la transformation d'un atelier arrière en logement supplémentaire ;

Considérant que la demande modifiée en situation projetée envisage de :

- Revenir à une toiture à versants pour le bâtiment arrière
- Restaurer une partie de la cour à l'air libre et mettre en conformité le volume construit au rez-de-chaussée attenant au bâtiment arrière
- Mettre en conformité les 4 unités de logements de la situation de fait
- Aménager des locaux communs au rez-de-chaussée à l'arrière du commerce existant
- Mettre en conformité les modifications de la façade à rue (enduit etc.) et remplacer les menuiseries

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

- -01 5 caves, local poubelles, compteurs,
- +00 Partie avant : commerce et local vélos et poussettes
Partie arrière : logement 04 : living, cuisine, WC
- +01 Partie avant : logement 01 : app.1 chambre
Partie arrière : logement 04 : 1 chambre + SDD
- +02 Partie avant : logement 02 : app. 1 chambre
Partie arrière : logement 04 : 1 chambre + SDD
- +03 Partie avant : logement 03 : app. 1 chambre
Partie arrière : logement 04 : rangement

Vu que la demande modifiée a à nouveau été soumise à une enquête publique du 26/09/2025 au 10/10/2025, et qu'une réclamation a été introduite demandant le refus du permis et la réalisation de travaux sans permis préalable ainsi que les nuisances et infractions signalées ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 2025

Vu que la demande modifiée 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 modifiée 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 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

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) référencé CP.2024.0482/2 daté du 29/07/2025 ; que le rapport est défavorable ;

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 la demande modifiée améliore légèrement les qualités végétales et paysagères en intérieur d'îlot par rapport à la situation existante de fait en ce qu'une partie de la cour initiale est à nouveau rendue à l'air libre et végétalisée ; que ses dimensions restreintes le rendent toutefois sans grand potentiel et peu fonctionnelle ;

Considérant que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation faible ; que le projet prévoit une citerne de récolte des eaux pluviales de 5.000 litres ; que toutefois celle-ci est localisée dans la zone de cour et ne participe donc pas à l'augmentation des surfaces de pleine terre ; que de surcroît les modalités de récolte et réemploi des ces eaux pluviales ne sont pas précisées ;

Considérant également le changement d'affectation du bâtiment arrière (d'atelier vers logement) peut créer des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que la création de logement en intérieur d'îlot n'est pas à encourager ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne* en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que le volume arrière existant a été transformé à plusieurs reprises (suppression de la toiture à versants entre 1977 et 1996, rehausse du bâtiment arrière entre 2018 et 2019) ; que les augmentations volumétriques en intérieur d'îlot ne sont pas tolérées ; que la demande modifiée prévoit un retour à la dernière volumétrie autorisée ; qu'un tel volume a été autorisé pour l'aménagement d'un atelier et non d'un logement ; que dès lors un volume en fond de parcelle en vue d'aménager un logement ne se justifie pas ; que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne* en ce que la construction dans la zone de cour initiale au rez-de-chaussée dépasse les profils des immeubles voisins ; que le changement de destination du bâtiment arrière (d'atelier vers logement) ne justifie pas une telle profondeur de bâti ; que

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 2025

cette construction n'améliore en rien les qualités en intérieur d'ilot et dès lors ne se motive pas ; que les dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale*, en ce que le logement créé dans l'arrière bâtiment ne présente pas de chambre de 14m² ; qu'en cas de création d'une unité supplémentaire, il y a lieu de proposer un logement conforme aux normes d'habitabilité ; que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel* en ce que toutes les surfaces nettes éclairantes des pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; qu'en ce qui concerne les logements en partie avant, les baies en façade arrière sont agrandies en vue d'augmenter l'éclairage naturel ; que celui-ci reste toutefois insuffisant pour les pièces avant de ces logements ; qu'il s'agit de baies en façade à rue et que l'uniformité des baies est à maintenir ;

Que cependant les plans renseignent des surfaces éclairantes insuffisantes pour le séjour et la chambre du 1^{er} étage du logement créé dans le bâtiment arrière ; que s'agissant d'un nouveau logement, les dérogations ne sont pas acceptables ;

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

- les logements du bâtiment avant ne disposent pas d'un espace extérieur privatif,
- les aménagements des logements existants sont sommaires et peu adaptés aux demandes de confort actuelles,
- seules des unités de logements de petite taille (<60 m²) sont proposées dans le bâtiment à rue,
- le logement créé dans le bâtiment arrière est mono-orienté
- il n'y a pas d'offre diversifiée de type de logement,
- la cour à ciel ouvert est de dimension étriquée ;

Considérant que la subdivision de l'immeuble 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 le projet ne répond à aucune des conditions pour l'obtention de logements supplémentaires, à savoir :

- Tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité
- Les conditions d'habitabilité des logements existants, avant modifications, sont satisfaisantes;
- Une mixité de type de logements est proposée afin de garantir une offre diversifiée de logements (adaptée aux familles nombreuses);
- Les studios et appartements 1 chambre (inférieurs à 60m²) représentent maximum 25% de la superficie habitable de l'immeuble;
- L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité, d'éventuelles alternatives de mobilité douce sont proposées;
- Le projet répond aux exigences du SIAMU.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 2025

Considérant également 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;
- La rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle des qualités de l'intérieur de l'îlot (cf. prescription générale 0.6 du PRAS);
- L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité et/ou des alternatives de mobilité douce sont proposées.
- Les normes d'habitabilité sont respectées pour tous les logements;
- Prévoir la possibilité de disposer d'un espace extérieur privatif (jardin, cour ou terrasse) non dépendant de servitude;
- Répondre aux exigences du SIAMU.

Considérant que de manière générale, ce type de configuration – arrière-bâtiment accessoire à un commerce/atelier – n'étant pas conçu initialement pour un logement requiert souvent de lourdes modifications et de considérables interventions pour être réaffectée ; que de surcroît la configuration projetée d'un quadruplex n'est pas autorisée par le SIAMU ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre III, article 14 – division d'immeubles existants* ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ; que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 2 à 4 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 4 entités de logement en plus du commerce ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ; que le nombre de logement doit être revu à la baisse ; qu'une diversité de type de logement doit être proposée ; que les dérogations au Titre II du RRU doivent être supprimées ; que le maintien du volume arrière est à reconsidérer ; qu'il convient de dédensifier l'intérieur d'îlot et proposer des espaces extérieurs qualitatifs pour les logements ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; qu'une alternative adéquate de mobilité douce est proposée ; qu'un local vélos et poussettes est prévu au rez-de-chaussée ; que son accès est direct et aisé et que sa surface semble suffisante ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 2025

Considérant que la corniche en bois est maintenue ; que les menuiseries projetées sont en bois de couleur naturelle ou blanche ; que les divisions d'origine et le principe d'imposte supérieure sont conservés ; que le caisson à volet existant peu esthétique est supprimé ;

Considérant toutefois que la façade dans son ensemble a fait l'objet de modification successives et que son aspect architectural a été banalisé ; que la façade a été enduite et que les éventuels détails et décorations ont été supprimés ; qu'il convient de proposer une teinte d'enduit plus claire et de préciser la teinte projetée (RAL) ; que les encadrements des baies doivent être réparés à l'identique et renseignés sur plans légendés ;

Considérant également que le rez-de-chaussée a été modifié ; que l'allège de la vitrine a été supprimé ; qu'il convient de restaurer un seuil en pierre bleue sur toute la largeur du rez-de-chaussée ; que le coloris des menuiseries doit être harmonisé (bois peint en blanc) ; que les différentes boîtes aux lettres ne sont pas représentées sur plans mais doivent être intégrées à la façade ;

Considérant que les plans modifiés ne dessinent pas les enseignes projetées pour le commerce du rez-de-chaussée ; que celles-ci doivent être conformes aux prescriptions de la zone restreinte, détaillées dans le Titre VI du RRU ;

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 16 octobre 2025

AVIS DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.

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	