

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} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAËY

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par IMMOBILIERE SAINT-ELOI – SILKENS FRANCOIS s.a. –
Objet de la demande	Rénover et transformer une maison unifamiliale
Adresse	Rue des Orchidées, 5
PRAS	Zone de forte mixité

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'aucune observation et/ou 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 16 octobre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone de forte mixité suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien, sis Rue des Orchidées au n° 5, se compose d'une maison unifamiliale mitoyenne R+01+TV et d'un arrière-bâtiment R+00+T, implantés respectivement l'une sur une parcelle de 67m² cadastrée 4^{ème} Division – Section B – n° 90 a 4, l'autre sur une parcelle de 32m² cadastrée 4^{ème} Division – Section B – n° 90 w 4 ;

Vu que la demande vise à **rénover et transformer une maison unifamiliale** ;

Vu que la demande a été introduite le 09/10/2024, que le dossier a été déclaré complet le 01/07/2025 ;

Vu que la demande est 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 4.5.1° 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 ;
 - dérogation à l'article 16 du Titre I du RRU – collecte des eaux pluviales ;

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 26/09/2025 au 10/10/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 24399 (PU 18555) – construire une maison + magasin – permis octroyé le 13/03/1932
- n° 29029 (PU 22206) – transformation – (informations incomplètes)

les archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/19396), l'immeuble comprend une unité de logement indépendante (logement à l'abandon depuis plus de 30 ans) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien à font de rue est répertorié en tant que maison qui comporte un logement ; l'arrière-bâtiment en tant qu'entrepôt ;

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

Considérant qu'en situation de droit d'origine, les parcelles n° 90 a 4 et w 4, ainsi que n° 90 x 4, étaient jumelées ; l'accès au magasin R+00+TV se faisait directement depuis la rue par la parcelle située à droite ; le magasin s'étendait sur toute la profondeur de la parcelle de droite et sur le fond de parcelle de celle de gauche ;

Considérant qu'en situation existante de fait, l'entrepôt initial a été divisé en deux parties distinctes et autonomes – l'une de 32m² a été rattachée à la maison du n° 5, l'autre de 77m² a été limitée à la parcelle actuellement cadastrée n° 90 x 4 ; la toiture de la parcelle n° 90 w 4 a été rehaussée ;

Considérant que la demande vise à démolir toute la partie arrière du bâti, à réaménager la maison en un logement unifamilial de 4 chambres, à construire une extension arrière sur 2 niveaux, à réaliser 2 lucarnes (avant et arrière), à revoir la distribution des pièces (nouvel emplacement d'escalier), à connecter la pièce de vie à l'environnement extérieur, à démolir les conduits intérieurs de cheminée ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 caves
citerne EP de 7,5m³
- +00 hall d'entrée avec wc, cuisine à rue, sàm en pièce centrale, salon, jardin (de 24,30m²)
- +01 2 chambres, sdb avec wc, buanderie
- +02 2 chambres

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

Que la profondeur de l'extension latérale R+01+TP (côté gauche) est augmentée de 0,80m ; que par ailleurs, l'arrière-bâtiment est démoli ; qu'une zone de cour et jardin est dégagée ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'une citerne enterrée d'eau de pluie, de 7,5m³, est prévue en zone de pleine terre ; que l'eau récoltée serait réutilisée pour le lave-linge et le(s) wc ; qu'il convient d'aménager la zone de manière adéquate, de prévoir une zone de jardin avec terrasse semi-perméable et de placer la citerne en dehors d'une zone plantée en pleine terre ;

Que par ailleurs, la plate-forme de toit de l'extension et celle des lucarnes représentent un total de 35,10m² ; qu'il est vivement conseillé de prévoir des interventions qui ont un effet positif sur les effets d'îlot de chaleur, de les végétaliser et/ou de prévoir un revêtement à albédo élevé – traitements qui en limitant les chocs thermiques allongent la durée de vie de l'étanchéité des toits plats ;

Considérant que vu les travaux prévus en façade arrière, ainsi qu'au versant de toiture, il est vivement conseillé de prévoir refuges et abris pour préserver en ville les oiseaux cavicoles (qui ont l'habitude de nicher dans des trous présents dans les constructions traditionnelles) ;

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

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le gabarit mitoyen côté gauche est dépassé de plus de 3,00m en profondeur ; que pour les extensions, au-delà de la profondeur autorisée, la hauteur de toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse ;

Que la parcelle de droite n'est construite que sur un seul niveau ; que le gabarit de l'extension du projet, R+01+TP, s'aligne sur celui de la situation existante de fait du voisin gauche au n° 7 ;

Que le projet augmente la profondeur de l'extension latérale existante de 0,80m ; que la profondeur de l'extension est portée à 4,10m ; que la profondeur totale du bâti atteint les 13,32m ; que cette profondeur raisonnable est également en deçà de la profondeur des $\frac{3}{4}$;

Que ce gabarit d'extension ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que les extensions en toiture de type lucarne dépassent le profil de toiture de la construction la plus basse, située à droite, de plus de 3,00m ; que la lucarne du versant arrière dépasse les $\frac{2}{3}$ de la largeur de la façade (+ 0,70m) ;

Que les lucarnes observent un retrait par rapport au plan de la façade ; qu'elles ne dépassent pas leur propre profil de versant de plus de 2,00m ;

Que, toutefois, il convient pour la lucarne arrière de respecter la largeur maximale des $\frac{2}{3}$, de prévoir une configuration maintenant un apport d'éclairage naturel dans la cage d'escaliers ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'aménagement projeté ne garantit pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; qu'il convient de proposer un aménagement adéquat plus détaillé ;

Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, article 16, collecte des eaux pluviales*, en ce que les eaux de ruissellement sont récoltées dans une citerne enterrée, la dernière version du projet ayant été amendée en ce sens ;

Considérant que, par ailleurs, la demande doit se conformer au *RCU, article 39, chapitre VI du Titre I – tuyau de descente des eaux pluviales* ; que la pose d'une gargouille dans le trottoir qui amène les eaux pluviales vers le filet d'eau d'une voirie est interdite – les eaux doivent être redirigées dans le bâtiment ; que dans le cas d'une rénovation, le placement d'une descente d'eau pluviale apparente en façade à rue ne se justifie pas ;

Que sur le plan +00 de la situation projetée, une descente d'eau pluviale apparente est représentée ; qu'il convient de modifier la descente existante des eaux du versant avant ; que la situation actuelle – conduit déporté sur la parcelle de droite le long du mur mitoyen – n'est plus envisageable compte tenu de la rénovation conséquente projetée et de la division du bien en deux affectations distinctes ; que les eaux de pluie du versant avant devront être redirigées uniquement sur la parcelle et intégrées dans le bâtiment ;

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

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 plancher (sàm en pièce centrale) ;

Que, toutefois, le rez-de-chaussée n'étant pas cloisonnée (3 pièces en enfilade ouvertes), la profondeur bâtie n'étant pas excessive (13,32m), le manque de luminosité est limité par le maintien d'une transversalité ;

Considérant que la demande contrevient à l'*article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- Pour un grand logement de 4 chambres, l'offre en sanitaires est sommaire ; au +01, le wc est intégré dans l'unique sdb ;
- Manquement d'un espace de rangement au +00 (vestiaire) ;
- Démolition des corps de cheminée existants ; manquement de la sortie technique en toiture sur le versant arrière ; quid extraction wc du +00, de la hotte de cuisine ;

Considérant que la *prescription particulière 4.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales ne sont pas respectées ; que le projet ne maintient pas le principe de l'imposte supérieure ; que la composition d'ensemble de la façade n'est pas affectée ; que le matériau projeté pour les châssis est durable ;

Que la couleur projetée des menuiseries extérieures en aluminium est grise ; que son intensité n'est pas précisée ; qu'il convient de proposer une teinte claire harmonisée avec la couleur du parement en brique et avec l'aspect architectural du cadre environnant ;

Que l'habillage de la corniche en PVC blanc ne peut être maintenu ; qu'il convient de la rétablir en bois ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des 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 16 octobre 2025

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

- Pour la lucarne arrière, respecter la largeur maximale des 2/3 de la façade ; prévoir une configuration maintenant un apport d'éclairément naturel dans la cage d'escaliers ;
- Améliorer l'habitabilité en prévoyant au +01 un wc indépendant de la sdb, en renseignant les extractions et sorties en toiture ;
- Aménager la zone de cour et jardin de manière conforme et adéquate ; prévoir une zone de jardin avec terrasse semi-perméable et placer la citerne en dehors d'une zone plantée en pleine terre ;
- Végétaliser et/ou prévoir un revêtement à albédo élevé pour les plateformes de toit ;
- Modifier la descente existante des eaux de pluie du versant avant en redirigeant les eaux uniquement sur la parcelle et en les intégrant dans le bâtiment ;
- En façade à rue, proposer une teinte claire pour les menuiseries extérieures ; proposer une corniche en bois ;
- En façade arrière, prévoir refuges et abris pour les oiseaux cavicoles.

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4 & 6, Titre II – article 10, sont acceptées 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

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

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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