

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 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} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par la propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité une maison unifamiliale
Adresse	Rue Ferdinand Craps, 17
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle Zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement

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 réaction.

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

L'architecte a été entendu.

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

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, le long d'un espace structurant et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement 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 est inscrit dans la cité-jardin du Bon-Air ; que le bien, implanté dans un parcellaire en ordre semi-ouvert, fait partie d'un îlot regroupant 4 maisons unifamiliales aux caractéristiques identiques ;

Vu que le bien se situe Rue Ferdinand Craps au n°17, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 8^{ème} Division, Section H – n°35X3;

Vu que la demande vise à mettre en conformité une maison unifamiliale (rehausse de toiture, annexes latérale et arrière) ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/09/2025 au 10/10/2025, 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 1.5.2° 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
 - dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 42662 (PU F36619) – Construire un garage annexe – permis octroyé le 18/04/1966

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour :

- la rehausse de toiture

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

- l'extension en façade arrière ;
- l'agrandissement du garage et la transformation de celui-ci en habitation (destinée à du Air B&B) ;
- la suppression de la haie et remplacement par une clôture en bois ;
- le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU2023/17319), il ressort que l'immeuble a fait l'objet de transformations réalisées sans permis, notamment la construction d'une annexe en façade arrière ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs disponibles (RU2023/17319 et archives), une seule unité de logement peut être considérée comme régulier ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne les annexes construites, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

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

Vu la mise en demeure (I-2024/4832), dressée en date du 09/01/2025, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis d'urbanisme ne soit introduite préalablement ; que ces travaux concernent la rehausse de toiture, l'extension en façade arrière, l'agrandissement du garage et la transformation de celui-ci en habitation (destinée à du Air B&B), la suppression de la haie et son remplacement par une clôture en bois, la suspicion de non-respect de la distance réglementaire entre le bâtiment de l'extension et la limite parcellaire ;

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

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les travaux réalisés sans permis postérieurement au 1/01/2000 ; que les photographies aériennes de BruGis montrent l'agrandissement de l'annexe arrière et du garage en 2024 ;

Considérant que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 zone de recul, hall d'entrée, séjour, cuisine, buanderie, wc, 2 chambres + SDD & wc chacune, terrasse et jardin
- +01 chambre, bureau et SDB
- Combles grenier

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce la densité du bâti est considérablement augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces de pleine terre sont fortement diminuées ;

Considérant que l'extension en cour n'a nécessité aucune rehausse de mitoyens ; que l'aménagement de la cour en cuisine a permis d'accroître les superficies habitables du rez-de-chaussée et répond aux problèmes d'habitabilité de ce bâti ancien ;

Considérant que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation faible selon la cartographie de Bruxelles Environnement ; qu'elle est imperméabilisée à plus de 70% ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il serait dès lors

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

pertinent de prévoir une citerne 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 ne déroge pas au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction au-delà de la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ne s'applique pas sur les parcelles d'angle ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la toiture a été rehaussée suite à une isolation par l'extérieur ; que le profil de toiture le plus haut de la maison voisine de gauche est dépassé de 0,12m ;

Considérant que la demande fait partie d'un ensemble de 3 maisons plus homogène en terme de gabarit et que la pose d'un isolant par l'extérieur a entraîné un décrochage de 0,12m en toiture par rapport à la maison mitoyenne au n°19 ;

Considérant que cette rehausse est minime et acceptable dans la mesure où elle n'a pas d'impacte sur la maison voisine et n'est pas très visible depuis la voie publique ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral*, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée est réduite avec notamment la suppression du jardin en zones de jardin et de retrait latérale ;

Considérant que l'extension du garage en zones de jardin et de retrait latéral a réduit ces espaces à de simples zones résiduelles et inexploitées ; que ce type de configuration ne respecte pas les caractéristiques d'origine de la cité-jardin ; qu'il y a lieu, dès lors, de rétablir les zones de retrait latérales ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (la plus grande chambre à 11,7m²) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de certaines pièces (chambre 02 et 03 à 2,44m de hauteur sous plafond) ;

Considérant qu'en situation existante de fait, l'annexe latérale droite, initialement affectée au garage, a été agrandie et aménagée en trois chambres indépendantes (de 8,5 m², 6,5 m² et 7,7 m²) destinées à un usage de type AirB&B ;

Considérant qu'en situation projetée, la demande prévoit de réduire le nombre de chambres à deux, destinées à des enfants ; que toutefois, l'aménagement de ces deux chambres ne diffère pas de celui d'un hébergement de type AirB&B, dès lors que chacune dispose d'une salle de douche avec WC intégrée ;

Considérant que cette annexe ne peut être aménagée en local habitable ; qu'il y a lieu, dès lors, de supprimer les chambres n°02 et n°03 ;

Considérant, en outre, que la configuration actuelle de l'annexe ne répond pas aux exigences d'habitabilité ni aux prescriptions urbanistiques applicables, notamment en ce qui concerne la hauteur sous plafond, l'allège de la fenêtre (accès possible au jardin depuis les chambres, le

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

maintien de la porte de garage et le gabarit ; qu'il y a lieu de préserver la fonction initiale de cette annexe (permis F36619 octroyé en 1966) et d'éviter toute densification inappropriée du bâti ;

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 (séjour) ; qu'il convient d'y remédier en prévoyant de grandes baies vitrées au niveau de l'annexe arrière ;

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

- aménagement des chambres exigües en lieu et place d'un garage ;
- aménagement sommaire et non amélioré du logement
- peu d'optimisation spatiale du logement – 4 wc, 2 SDD et une SDB pour une petite maison de 3 chambres
- petites poches de jardin inexploitable
- quid de la perméabilité de la terrasse arrière

Considérant que le projet maintient la maison en unifamiliale, mais que le nouvel aménagement n'améliore pas l'habitabilité de la maison ; qu'eu égard au bâti avoisinant et aux caractéristiques des constructions de cités-jardins, les dérogations sont importantes et attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense – en rétablissant le volume et l'usage du garage et en supprimant les dérogations au Titre II du RRU ;

Considérant qu'il y a *dérogation au RCU, article 7, chapitre III du Titre I – Implantation et gabarit dans les zones de cités-jardins* ; que des annexes peuvent être ajoutées aux bâtiments principaux d'origine pour autant qu'elles s'accordent harmonieusement aux caractéristiques de la cité-jardin ;

Considérant qu'il y a *dérogations au RCU, article 37, chapitre VI du Titre I, Les capteurs solaires* ; en ce que des panneaux photovoltaïques ont été installés sur le versant avant de la toiture et sont visibles depuis l'espace public ;

Considérant que ces panneaux photovoltaïques compromettent l'esthétique de la toiture en ce qu'ils ne sont ni groupés, ni répartis de façon harmonieuse ; que leurs dimensions ne sont pas identiques et qu'ils ne sont pas placés dans le même sens ; qu'il y a lieu d'y remédier de manière à ce qu'ils s'intègrent dans la composition de la toiture contre laquelle ils sont placés et qu'ils ne compromettent pas son esthétique ;

Considérant qu'il y a *dérogations au RCU, article 52, chapitre VII du Titre I, maintien d'une surface perméable* ; que les zones de recul et de retrait latéral ne sont pas recouvertes de matériaux imperméables, sauf en ce qui concerne les chemins d'accès aux portes d'entrée et de garage ;

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

Considérant que les zones de recul et de retrait latéral ont été imperméabilisées à la suite de l'agrandissement de l'annexe du garage ;

Considérant qu'il y a lieu de rétablir cette annexe dans sa configuration conforme à la situation de droit et de prévoir en zone de recul, uniquement deux bandes de roulement d'une largeur maximale de 0,80 m chacune afin d'en permettre l'accès au garage, tout en réduisant l'imperméabilisation des sols ;

Considérant qu'il y a *dérogations au RCU, article 68, chapitre VII du Titre I, aménagement des abords des constructions des cités-jardins* ; que les abords des constructions, en ce compris les matériaux, le type de clôtures, le mobilier, le type de végétation, les chemins d'accès, respectent les caractéristiques d'origine de la cité-jardin ;

Considérant qu'il y a *dérogations au RCU, article 69, chapitre VII du Titre I, clôtures des abords des constructions des cités-jardins* ; que seules les clôtures végétales sont autorisées aux abords des constructions des cités-jardins ;

Considérant qu'une palissade en bois a été installée en zone de recul ainsi que sur une partie des limites mitoyennes ; qu'il convient, dès lors, de supprimer cette palissade et de la remplacer par une clôture végétale constituée d'essences telles que *Ligustrum ovalifolium* ou *Ligustrum vulgare 'Atrovirens'* ; que la hauteur de cette clôture devra être comprise entre 0,80 m et 1,20 m en zone de recul, et ne pourra excéder 2 m le long des limites mitoyennes ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une très bonne desserte en transport en communs ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale.

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 qu'en façade avant, certains châssis ont été remplacés sans respect du matériau, de la teinte ni des divisions d'origine ; qu'en situation projetée, la demande prévoit des châssis de fenêtres en bois de ton vert foncé, une porte d'entrée en PVC de ton identique, une corniche en bois de ton vert foncé, la mise en peinture en blanc des éléments en pierre bleue, et ne renseigne pas le matériau du soubassement ;

Considérant qu'il convient d'unifier le traitement des châssis en façade avant, tant au niveau des matériaux que des teintes, en prévoyant l'ensemble des menuiseries en bois peint de ton blanc, conformément aux divisions d'origine (3 divisions pour le châssis de l'étage et 3 divisions + imposte supérieure pour le châssis du rez-de-chaussée) ;

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

Considérant qu'il y a également lieu de conserver l'aspect naturel de tous les éléments en pierre bleue, de préciser le matériau du soubassement et de proposer une corniche en bois de ton blanc, afin d'assurer l'homogénéité architecturale de la façade ;

Considérant 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 l'aspect architectural du cadre environnant est respectée ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ;

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 16 Octobre 2025

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

- Rétablir le volume initial du garage comme en situation de droit, ainsi que les zones plantées de retrait latéral et prévoir deux bandes de roulement d'une largeur maximale de 0,80 m pour accéder dans le garage ;
- Proposer en façade avant, des menuiseries en bois peint de ton blanc, conformément aux divisions d'origine ;
- Conserver l'aspect naturel de tous les éléments en pierre bleue, préciser le matériau du soubassement et proposer une corniche en bois de ton blanc ;
- Supprimer la palissade en bois et prévoir une haie végétale en zone de recul et sur les limites mitoyennes ;
- Améliorer l'éclairage naturel dans le séjour en agrandissant la baie de l'annexe arrière ;
- Placer les panneaux photovoltaïques de manière à ce qu'ils s'intègrent dans la composition de la toiture et qu'ils ne compromettent pas son esthétique ;
- Prévoir une terrasse semi-perméable à l'arrière ;

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 – article 6 et Titre II – article 3 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

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

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	