

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 du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV11	Demande de permis d'urbanisme introduite par ACP CANERO
Objet de la demande	Mettre en conformité un immeuble à appartements
Adresse	Rue Puccini, 46
PRAS	Zone mixte

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 :

/

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

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

Vu que le bien se situe Rue Puccini au n° 46, immeuble d'angle R+03+TP, implanté sur une parcelle de 215m², cadastrée 2^{ème} Division – Section A – n° 53 n 2 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité un immeuble à appartements** ;

Vu que la demande a été introduite le 18/04/2025, 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 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

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° 41640 (PU 03557) – construire un immeuble – permis octroyé le 21/11/1963
- n° 51005 (PU 52994) – mettre en conformité un immeuble à appartements – demande de permis classée sans suite (28/06/2024)

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le nombre d'unités de logement, pour la rehausse du niveau de la zone de cour et jardin, pour la construction d'extensions arrière au rez-bel-étage, pour le changement d'aspect de la façade à rue (remplacement de châssis) ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 11 (RU 2022/14834) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'immeuble à appartements qui comporte 8 unités de logement ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité la situation existante de fait – soit, les travaux réalisés sans permis ; que la division des étages +01, +02 et +03, en 2 unités plutôt qu'en 3 semble effective depuis la construction de l'immeuble (cf. cadastre – 8 unités

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

au total) ; que la rehausse des terres du niveau de la cour (1/2 niveau, du -01 au +00) semble dater de la construction ; que l'extension de l'app. gauche du +00 date d'avant 1996, celle de l'app. droit d'avant 2004 ;

Qu'en situation de droit, les logements des niveaux +01 à +03 sont des appartements de 1 chambre (3 x 3) ; que les logements de 2 chambres du rez-bel-étage restent inchangés (1 x 2) ;

Considérant que la demande en situation envisage l'aménagement de 8 unités de logement de 2 chambres, la couverture/fermeture partielle de la zone de cour et jardin ; que l'aménagement est le suivant :

- -01 niveau semi-enterré
hall d'entrée avec ascenseur, locaux compteurs, 7 caves attribuées, chaufferie garage, remblai de la cour et fermeture des baies en façade arrière
- +00 App. 2 ch. Gauche – aménagement inchangé
véranda (5,9m²), jardin (3,7m²)
App. 2 ch. Droit – aménagement inchangé
terrasse couverte (4,9m²), jardin (4,7m²)
- +01 App. 2 ch. Gauche – hall avec vestiaire, wc et sdd, cuisine ouverte sur séjour, chambre à rue, chambre arrière avec terrasse couverte
App. 2 ch. Droite – hall avec vestiaire et sdd/ wc, cuisine ouverte sur séjour, chambre à rue, chambre arrière avec terrasse couverte
- +02 idem +01
- +03 idem +01

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, 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 est impactée ;

Que la parcelle d'angle est enclavée par les constructions voisines immédiates ; que le niveau de la cour initiale de +/- 20m² a été relevé de +/- 1,00m pour la rendre accessible aux logements du rez-bel-étage ; que sa superficie à ciel ouvert a été réduite de +/- 5m² ; que la zone en pleine terre est de 8,4m² ;

Que les dispositifs mis en place (volume fermé à gauche et volume couvert à droite) impactent les murs mitoyens et ne sont pas qualitatifs ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce qu'au rez-de-chaussée, les gabarits mitoyens sont dépassés ;

Que le bâti côté gauche a été augmenté de 1,13m (véranda) et prolongé par un petit auvent de 0.65m, dépassant en profondeur la situation de droit de la parcelle du n° 44 (de 13,20m) de +/- 1,55m (auvent compris) ; du côté droit, une zone de cour de 0,85m est couverte (auvent), dépassant en profondeur la situation de droit de la parcelle du n° 80 rue de l'Obus de +/- 0,90m ;

Que la hauteur du mur mitoyen de jardin est impactée de 0,75m à gauche et de 0,90m à droite ;

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

Que le fond de parcelle étant de forme triangulaire, la largeur maximale de la zone de cour et jardin est réduite à 2,15m du côté gauche et 2,20m du côté droit ; que le type d'installations, véranda en polycarbonate translucide pour l'un et auvent bitumineux pour l'autre, ne sont pas qualitatifs et détériorent l'habitabilité des logements ; qu'elles préjudicient l'apport en lumière naturelle et la ventilation naturelle des pièces en façade arrière ; qu'il convient de les supprimer et de retrouver la profondeur du bâti de la terrasse couverte d'origine ;

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 ;

Que la grande chambre des logements côté gauche, aux étages, n'atteint pas 14m² (+/- 13m²) ; que cette répartition des logements est ancienne, bien avant les années 2000, et n'était pas contraire à la réglementation de l'époque ;

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 ;

Que l'apport direct en lumière naturelle des chambres arrière est fortement réduit par le choix des matériaux de revêtement qui n'est pas transparent ;

Considérant que la demande contrevient à l'*article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux*, en ce que l'habitabilité des logements existants au rez-de-chaussée n'est pas améliorée ; que la configuration projetée ne valorise pas le contact visuel avec l'environnement extérieur ni la qualité résidentielle ;

Considérant que la mise en conformité d'extensions en dérogation n'est envisageable que si les surfaces utiles supplémentaires et l'agencement sont qualitatifs, sans dérogation au Titre II du RRU ; que les matériaux soient de bonne tenue et adéquats ; qu'il convient également de requalifier le contact avec la zone de cour et jardin, ainsi que la zone elle-même – soit retrouver la profondeur de droit du balcon couvert et proposer 50% minimum de pleine terre plantée ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Qu'en situation existante de fait, les menuiseries extérieures, au +02 côté gauche, ont été remplacées sans respect des divisions ; que la façade ne présente pas d'éléments patrimoniaux particuliers et/ou des qualités esthétiques spécifiques ; que toutefois, il y a lieu de maintenir la composition d'ensemble de la façade ; que le projet propose le remplacement de ces châssis de manière à unifier ses divisions avec celles présentes aux autres étages ;

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 que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2025.0509/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 03/07/2025 ;

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

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

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

- Au rez-de-chaussée, limiter la profondeur du bâti à celle de la terrasse couverte d'origine ;
- Proposer des zones de cours et jardins conformes au Titre I (50% minimum de pleine terre plantée).

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	

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	