

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 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 le copropriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité un immeuble de logements
Adresse	Rue de la Procession, 76
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVÉES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune opposition.

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDÉ À ÊTRE ENTENDUES ET QUI SONT
CONVOQUÉES :**

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 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, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone générale ;

Vu que le terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie « 0 » ;

Vu que le bien se situe Rue de la Procession au n°76, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 8^{ème} Division, Section H – n° 480x0 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité un immeuble de logements (3 unités)** ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/10/2025 au 13/11/2025, 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 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme ;
 - dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage
- 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 – lucarne de toiture

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°22722 (PU F17416) – Construire un hangar à côté de l'école – permis octroyé le 16/05/1930 ;
- n°23490 (PU F17859) – Construire une maison – permis octroyé le 24/04/1931 ;
- n°29725 (PU F2288) – Construire un hangar + remise – permis octroyé le 15/02/1938 ;
- n°33420 (PU F26648) – Construire un hangar – permis octroyé le 05/04/1949 ;
- n°35707 (PU F29158) – Transformation – permis octroyé le 28/10/1952 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

- n°50147 (PU 47073) – Division d'un duplex en 2 appartements – permis octroyé le 04/02/2011 ;
- n°50176K (PU 50022) – Aménager un appartement sous combles et créer des chiens-assis – permis octroyé le 25/06/2019 ;

Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 caves privatives, local compteurs, local poubelles dans la partie avant, dressing et salle de bain dans la partie arrière du duplex avec le RDC ;
- +00 entrée cochère, bureau, duplex une chambre avec une partie en sous-sol
- +01 appartement de 2 chambres
- +02 appartement de 2 chambres
- TV Combles – appartement de 2 chambres

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

- La modification de la cage d'escalier de l'immeuble ;
- La suppression d'une cave au sous-sol (aménagée en dressing) ;
- L'aménagement de l'espace bureau au rez-de-chaussée en local vélos-poussettes ;
- L'agrandissement de la salle de bain et la réduction du hall d'entrée aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- Le prolongement de l'escalier menant au dernier étage ;
- La suppression du lanterneau/coupoles au-dessus de la cage d'escalier ;
- La création d'un balcon arrière au 3^{ème} étage ;
- La modification des lucarnes – pas de retrait par rapport au plan de la façade et agrandissement au niveau de la largeur ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU2023/16400), il ressort que les lucarnes n'ont pas été réalisées conformément au dernier permis octroyé en 2019, notamment en ce qui concerne la couleur du revêtement ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs disponibles (RU2023/16400 et archives), 4 unités de logement peuvent être considérées comme régulier ;

Considérant que les plans de l'immeuble ne sont pas à jour en ce qui concerne les lucarnes, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'un immeuble à appartement qui comporte 4 unités de logements ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les modifications apportées au permis PU 50022, en ce que le projet n'a pas été intégralement réalisé conformément aux plans octroyés ;

Considérant que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 3 caves, local compteurs et local poubelles dans la partie avant, dressing et salle de bain dans la partie arrière du duplex avec le RDC ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

- +00 entrée cochère, local vélos et poussettes, duplex une chambre avec une partie en sous-sol
- +01 appartement 2 chambres avec balcon
- +02 appartement 2 chambres avec balcon
- +03 Combles – appartement 2 chambres avec balcon

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 création d'un balcon en façade arrière au 3^e étage est susceptible de générer des nuisances en intérieur d'îlot et de porter atteinte à la tranquillité des voisins ; qu'en raison de sa position dominante et en surplomb, il compromet le respect de l'intimité du voisinage et risque d'augmenter le fond sonore en cœur d'îlot ;

Considérant que la construction du balcon a nécessité la rehausse du mitoyen de gauche ;

Considérant que le projet n'est pas conforme aux dispositions du Code civil relatives aux servitudes de vues ; que les vues directes ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que le balcon projeté au 3^e étage ne respecte pas le retrait légal de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne située à gauche ; que, dès lors, cette configuration ne peut être admise ;

Considérant qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter 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 deux profils voisins et que les lucarnes, tant en façade avant qu'en façade arrière, excèdent les deux tiers de la largeur desdites façades ;

Considérant que ces lucarnes n'observent pas un retrait par rapport au plan de la façade et à la corniche ; que ce type de volumétrie n'est pas représentatif des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant ;

Considérant que les profils des constructions voisines sont dépassés d'environ 5,5 m du côté gauche et d'environ 4,6 m du côté droit ;

Considérant que la lucarne en façade arrière, eu égard à la configuration des lieux, a un impact limité sur les parcelles voisines et qu'aucune opposition n'a été formulée par le voisinage ;

Considérant cependant, que la lucarne en façade avant constitue, de par son aspect, une rehausse de façade qui ne s'intègre pas harmonieusement dans le cadre bâti environnant ;

Considérant que, bien qu'elle soit déjà construite, cette lucarne peut être acceptée en l'état à condition de respecter la règle des deux tiers de la largeur des façades et d'observer un retrait par rapport au plan de façade conformément au dernier permis octroyé en 2019 ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

Considérant que le balcon en façade arrière au 3^e étage dépasse le profil mitoyen le plus élevé d'environ 1,43 m en hauteur et excède le profil mitoyen gauche le plus profond d'environ 1,20 m ; que la réalisation de ce balcon a nécessité une rehausse du mur mitoyen gauche ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que le logement situé au rez-de-chaussée ne disposent pas d'un espace de rangement (cave) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, wc*, en ce que les WC des logements situés aux 1^{er} et 2^{ème} étages présentent des dimensions insuffisantes (1,00 m x 1,09 m) et ne respectent pas les dimensions minimales requises de 0,80 m x 1,20 m ; qu'il y a lieu, dès lors, de revoir l'aménagement intérieur des logements afin de se conformer aux prescriptions du RRU ;

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

- Suppression d'un espace de rangement (cave) ;
- dimensions étiquées des WC situés aux +01 et +02
- balcon du +03 ne respectant pas le Code civil

Considérant que, bien que le projet maintienne le nombre d'unités de logement, le nouvel aménagement n'apporte pas d'amélioration notable à l'habitabilité des logements tels qu'approuvés dans le permis délivré en 2019 ; que les extensions volumétriques projetées en toiture et en façade arrière présentent une importance disproportionnée et ne s'intègrent pas harmonieusement à la configuration existante des lieux ; qu'il convient, dès lors, de revoir le projet afin de proposer un aménagement plus qualitatif et moins dense, notamment par la suppression du balcon du 3^e étage et le respect de la règle des deux tiers de la largeur des façades pour les lucarnes ;

Considérant que la parcelle se situe en zone C au regard des exigences d'accessibilité définies au Titre VIII du RRU ; que le projet ne bénéficie pas d'une desserte optimale en transports en commun ; qu'une alternative adéquate en matière de mobilité douce est toutefois proposée ; et que l'accès au local vélos est direct et aisé ;

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, d'après le reportage photographique, une descente d'eau pluviale en PVC a été placée en façade avant, présentant plusieurs coudes et un passage au niveau de la lucarne ; que cette configuration altère la composition d'ensemble de la façade ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, s'harmonisent entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant qu'il y a *dérogation au RCU, article 39, chapitre VI du Titre I – tuyaux de descente des eaux pluviales* –, lequel impose que, lorsque les descentes sont apparentes, leur

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

souche pluviale soit étanche et résistante aux chocs sans déformation sur une hauteur minimale d'un mètre, et qu'elles soient verticales et exemptes de coudes ;

Considérant que les descentes d'eau pluviale ne sont pas représentées sur les plans transmis ; qu'il y a lieu de les représenter de manière explicite et de se conformer aux prescriptions de l'article 39 du RCU ;

Considérant, par ailleurs, que les matériaux de la porte d'entrée et de la porte de garage ne sont pas renseignés ; qu'il ressort du reportage photographique un manque d'uniformité des menuiseries en façade avant, tant au niveau des matériaux que des couleurs — châssis en PVC de ton blanc aux étages, porte de garage de ton brun et porte d'entrée en bois d'aspect naturel ; que, de plus, l'ensemble des éléments en pierre bleue ne sont pas identifiés ;

Considérant qu'il convient dès lors de compléter et préciser sur les plans l'ensemble des matériaux constituant les menuiseries de façade ; que la couleur des menuiseries doit être unifiée et indiquée ; et que tous les éléments en pierre bleue (seuils de portes et fenêtres, soubassement, encadrements...) doivent être clairement identifiés ;

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 20 novembre 2025

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

- Supprimer le balcon situé au 3^e étage et remplacer la porte d'accès par une fenêtre munie d'un garde-corps ;
- Respecter la règle des deux tiers de la largeur des façades pour la lucarne située en façade avant et observer un retrait par rapport au plan de la façade ;
- Respectent les dimensions minimales requises de 0,80 m x 1,20 m pour les WC des logements situés aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- Prévoir une descente d'eau pluviale exempte de coude, avec une souche pluviale en fonte sur une hauteur minimale d'un mètre et les représenter de manière explicite sur les plans ;
- Compléter et préciser sur les plans l'ensemble des matériaux constituant les menuiseries de façade (porte d'entrée, porte de garage), indiquer et unifier leur couleur, et identifier clairement tous les éléments en pierre bleue (seuils de portes et de fenêtres, soubassement, encadrements...) ;

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 II – article 3 et 8 (telle que limitée dans les conditions) 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 20 novembre 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	