

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{lle} TAMUNDELE
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. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité une maison unifamiliale – modification des caves, construction d'une véranda et terrasse en façade arrière, modifications structurelles au niveau 0, fermeture d'une terrasse au niveau +1, aménagement des combles et modification des châssis en façade avant.
Adresse	Rue Florimond Pauw, 89
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 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 20 novembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

Vu que le bien se situe rue Florimond de Pauw au n° 89, maison mitoyenne R+01+TM, implantée sur une parcelle cadastrée 8^{ème} Division – Section H – n° 639W3 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité une maison unifamiliale – modification des caves, construction d'une véranda et d'une terrasse en façade arrière, modifications structurelles au niveau +00, fermeture d'une terrasse au niveau +01, aménagement des combles et modification des châssis en façade avant** ;

Vu que la demande a été introduite le 26/05/2025, que le dossier a été déclaré complet le 29/07/2025 ;

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 2.5.2° 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 ;

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 30/10/2025 au 13/11/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°33086 (PU F26297) – construire une maison – permis octroyé le 02/09/1948 ;
- n°37605 (PU F31167) – transformation – permis octroyé le 31/01/1956 ;

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

- la construction d'une véranda au rez-de-chaussée ;
- la suppression de la terrasse au +01 ;
- la réalisation de modifications intérieures ;
- en façade à rue, la modification de l'aspect des menuiseries extérieures et de la corniche ;

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

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/19014), les plans de la maison unifamiliale ne sont plus à jour en ce qui concerne les volumes construits (véranda) et l'aspect architectural de la façade à rue (matériau des menuiseries) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable, comprenant un seul logement, présentant une surface bâtie au sol de 66 m² ;

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

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité des modifications structurelles, la fermeture de la terrasse située au niveau +01, ainsi que les travaux réalisés sans permis antérieurement au 1^{er} janvier 2000 ;

Considérant que les photographies aériennes issues de la plateforme BruGIS attestent déjà de la présence de la véranda au rez-de-chaussée en 1987 ;

Considérant que la véranda a été aménagée en lieu et place de la terrasse située en façade arrière ;

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

- -01 cave 1, cave 2, local compteur, laverie ;
- +00 hall d'entrée, wc, salle à manger, cuisine, laverie ;
- +01 hall de nuit, salle de bain, chambre, living, cuisine ;
- +02 combles ;

Considérant que la demande en situation projetée vise à mettre en conformité les travaux réalisés sans permis – modification des caves, construction d'une véranda et d'une terrasse de jardin, aménagement intérieur du rez-de-chaussée, fermeture d'une terrasse au niveau +01, aménagement des combles en chambre et salle de douche, modification des châssis en façade avant ; que l'aménagement projeté est le suivant :

- -01 cave 1, cave 2, local compteur ;
- +00 hall d'entrée, wc, living, cuisine, véranda ;
- +01 hall de nuit, chambre 1, chambre 2, bureau, salle de bain ;
- +02 hall de nuit, salle de douche avec wc, chambre 3 ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la véranda dépasse le profil de la construction mitoyenne la moins profonde ;

Que la construction voisine la moins profonde (de 7,25m) est dépassée de plus de 3,00m, en profondeur et en hauteur ; que le voisin le plus profond n'est pas impacté ;

Que la véranda présente une profondeur de 2,05m ; qu'au +00 la profondeur du bâti est portée à 11,43m ;

Que l'augmentation volumétrique de la situation de fait – en ce qu'elle ne préjudicie pas le bâti mitoyen immédiat – est acceptable ; que, par ailleurs, en termes de profondeur des constructions, les travaux exécutés en infraction avant le 1^{er} janvier 2000 sont en conformité

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

avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés ; qu'aucune opposition à la configuration existante de fait n'a été émise par le voisinage ;

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 la véranda ; que cette dérogation minime et ponctuelle est acceptable ;

Qu'à contrario, la dérogation à la hauteur concernant la sdb du +02, notamment au droit du wc – hauteur inférieure à 2,00m – n'est pas envisageable ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que l'éclairage naturel de la pièce de vie du +00 est impacté par la construction de la véranda ; que le toit en polycarbonate translucide de la véranda diminue l'apport en lumière naturelle de la pièce centrale ;

Que la chambre 1 ne respecte pas non plus l'exigence minimale d'éclairage naturel équivalant à 1/5^{ème} de la superficie du plancher ; que l'éclairage de cette chambre est impacté par l'extension de la pièce, dont la profondeur de 3,70m en situation de droit a été augmentée à 4,76m en situation projetée ; que toutefois, la configuration et l'aménagement de la terrasse limitaient déjà l'apport en lumière naturelle ; que l'éclairage naturel de ce bâti existant est satisfaisant eu égard à l'utilisation de la pièce ;

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

- possibilités inexploitées d'améliorer et de rénover l'aménagement existant au +00 – il aurait été pertinent, dans le cadre de cette demande, de vérifier et d'améliorer le confort thermique des pièces de vie ; d'autant plus que la véranda n'est pas indépendante et fait partie de l'enveloppe chauffée ;
- source zénithale d'éclairage naturel (toit translucide de la véranda) peu valorisée (revêtement non transparent) pour la zone de la pièce de vie rendue centrale ;
- manquement d'une offre adéquate en sanitaire – wc au +00 exigu (sans lave-main), pas de wc au +01 (niveau des chambres) et wc de la sdd au +02 pas conforme ; il serait opportun de prévoir un wc au +01 en empiétant sur la superficie du bureau et de réaménager la sdd du +02 de manière conforme ;
- citerne d'origine supprimée (avant 1990) – vu les enjeux d'aujourd'hui, en termes de limitation des phénomènes d'inondations, il est vivement conseillé lors de toute demande de permis de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies (par exemple, citerne aérienne avec récupération à des fins domestiques) ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées par le changement du matériau des menuiseries de bois à PVC ;

Que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales sont respectées ; que l'aspect architectural du cadre urbain environnant est respecté ; que la composition d'ensemble de la façade n'en est pas affectée ;

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

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

- Proposer une offre sanitaire adéquate et conforme pour les chambres des étages ;

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 4 (dérogation limitée à la véranda) & 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	

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	