

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 septembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M. BREYNE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par IMMO Saporito & fils
Objet de la demande	Mettre en conformité l'augmentation du nombre de logement (2 à 5), la construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée sur la totalité du jardin, la construction d'une annexe arrière au 1er et 2ème étage, la rehausse de la toiture avec aménagement d'une terrasse arrière, la transformation de la devanture de l'immeuble et la mise en peinture de la façade avant.
Adresse	Chaussée de Ninove, n°293
PRAS	Zone d'habitation + espaces structurants + points de variation de mixité + liserés de noyau commercial

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 septembre 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 :

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

Le demandeur Monsieur Saporito accuse l'administration communale de erreurs suivantes :

- Il est apparu que l'ensemble des archives concernant mes bâtiments et la société Immo Saporito aient disparu. Seuls quelques documents en ma possession ont pu être sauvés, dont l'accord favorable concernant la maison du boulevard Sylvain Dupuis.
- Concernant l'immeuble situé chaussée de Ninove 293, mon architecte, Monsieur Costa, a introduit une régularisation en s'appuyant sur la législation urbanistique de 1990. Les recherches ont confirmé l'existence de cinq familles et d'un rez-de-chaussée commercial. Ce constat a été validé lors d'un contrôle puis confirmé par une collaboratrice communale : tous les appartements et le rez-de-chaussée commercial étaient acceptés, seule la mise en ordre du 5^e étage étant requise.
- Or, aujourd'hui, un problème extrêmement préoccupant est apparu : Le document signé par l'Échevin Kestermont en 2019, confirmant l'existence de 5 appartements et d'un rez-de-chaussée commercial, a été modifié. Une version falsifiée a été soumise à Madame Carlier, faisant disparaître toute mention des appartements et du rez commercial.
- je ne demande qu'une seule chose : le respect de mes droits légitimes et la reconnaissance des décisions urbanistiques déjà rendues en ma faveur. Si des fonctionnaires induisent le Collège ou le Bourgmestre en erreur par des documents incomplets ou falsifiés, il s'agit d'un problème grave pour la Commune et pour ses citoyens.
- Je sollicite donc :
 - La confirmation officielle de la validité des décisions d'urbanisme favorables rendues en 2019 et 2022 concernant mes biens (Sylvain Dupuis et chaussée de Ninove).
 - Une vérification interne concernant la disparition de mes archives aux services communaux. La clarification de la situation concernant le document modifié et transmis à Madame Carlier.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 septembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation, espaces structurants, points de variation de mixité et liserés de noyau commercial, 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 se situe Chaussée de Ninove n°293, immeuble mitoyen R+2+TV, cadastrée 4^{ème} Division – Section B – n° 20 F4 sur une parcelle de 225m² (Partie Anderlecht) et à cheval avec la Commune de Molenbeek-Saint-Jean ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité l'augmentation du nombre de logement (2 à 5), la construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée sur la totalité du jardin, la construction d'une annexe arrière au 1er et 2ème étage, la rehausse de la toiture avec aménagement d'une terrasse arrière, la transformation de la devanture de l'immeuble et la mise en peinture de la façade avant ;

Vu que la demande a été introduite le 14/06/2024, que le dossier a été déclaré complet le 11/04/2025 ;

Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
 - dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/08/2025 et jusqu'au 31/08/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n°31043 (PU F24195) – Construire un atelier – permis octroyé le 21/03/1940 ;
- n°31890 (PU F25056) – Transformation – permis octroyé le 10/08/1945 ;
- n°K50084 (PU 46656) – Changement d'utilisation d'un magasin en café (pronostic sports) – permis octroyé le 27/04/2010 ;
- n°50173R (PU 52231) – Mettre en conformité l'aménagement de la sous toiture en combles habitables avec modification du volume extérieur – classé sans suite ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 septembre 2025

Que la situation existante ne correspond pas à la situation de droit pour :

- Construction d'une annexe arrière de +100m² au niveau du jardin arrière (au +00) sur la totalité du jardin entre 1996 et 2004 ;
- Transformation de l'immeuble de deux à cinq logements suite aux travaux effectués entre 2009 et 2012 ;
- Construction d'une annexe arrière sur 3 niveaux de +-14,5m² aux +00, +01 et +02 en façade arrière de la construction principale à rue entre 2009 et 2012 ;
- Rehausse de la toiture avec aménagement d'une terrasse arrière entre 2009 et 2012 ;
- Transformation de la devanture de l'immeuble entre 2009 et 2013 ;
- Mise en peinture (sur crépis) de la façade avant entre 2014 et 2017 ;

Que suivant les accusations du demandeur l'Administration Communale tient à motiver sa position ci-dessous :

Considérant que le permis délivré le 10 août 1945 autorisait un commerce avec logement accessoire au rez-de-chaussée et deux logements distincts aux étages, soit un total de trois logements réguliers ;

Considérant que la liste avec l'historique des habitants confirme, aux dates charnières du 1^{er} décembre 1993 (entrée en vigueur de l'ordonnance du 23 novembre 1993) et du 9 février 1996 (entrée en vigueur de l'arrêté du 11 janvier 1996), l'existence de trois ménages, en cohérence avec les permis délivrés, établissant ainsi l'existence de trois logements réguliers à ces moments de référence ;

Considérant que le permis délivré le 27 avril 2010 pour le changement d'utilisation du rez-de-chaussée en café (pronostics sportifs) a eu pour effet de supprimer le logement accessoire lié au commerce, ramenant dès lors le nombre de logements réguliers à deux ; qu'il s'agit des deux logements situés aux étages ;

Considérant que le renseignement urbanistique du 12 décembre 2017 mentionnant quatre logements repose sur une analyse incomplète et donc inexacte, car certains occupants inscrits appartenaient en réalité à un même ménage ; qu'en plus le permis de 2010 n'a pas été pris en compte ;

Considérant que le renseignement urbanistique du 22 mai 2019 mentionnant cinq logements se fonde sur une mise à jour cadastrale de 2012, reflétant uniquement une situation de fait issue de travaux réalisés sans obtention d'un permis d'urbanisme, ce qui ne permet pas d'établir le nombre de logements en situation de droit ;

Considérant que le renseignement urbanistique rectifié du 11 août 2025 établit correctement la situation légale de l'immeuble, à savoir deux logements aux étages, sur base des permis d'urbanisme délivrés (n°31043 (PU F24195), n°31890 (PU F25056) et n°K50084 (PU 46656)) et d'une analyse conforme de la liste de l'historique des habitants ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 septembre 2025

Considérant que la liste de l'historique des habitants met en évidence une augmentation significative du nombre d'occupants à partir des années 2004-2005, traduisant une division accrue de l'immeuble en plusieurs logements ; que cette augmentation est intervenue après l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 23 novembre 1993 et de l'arrêté du 11 janvier 1996, et qu'elle était dès lors soumise à permis d'urbanisme ; qu'en l'absence de permis d'urbanisme, ces divisions doivent être considérées comme irrégulières ;

Considérant que la jurisprudence confirme que les renseignements urbanistiques ont une valeur strictement informative ; qu'ils ne sont pas créateurs de droits dans le sens où ils ne valent pas permis et ne peuvent, à eux seuls, consacrer une situation de droit urbanistique ou la régulariser ; qu'ils sont indicatifs et n'ont aucun impact sur le nombre d'unités régulières de logement ; qu'ils ne constituent pas un acte juridique de l'Administration Communale, n'ont pas pour effet de modifier la situation juridique d'un bien et ne dispensent en aucun cas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme requis, le Conseil d'État ayant rappelé à plusieurs reprises qu'ils ne produisent pas d'effets juridiques ni ne modifient l'ordonnancement juridique ;

Qu'il résulte de ce qui précède que la situation de droit de l'immeuble correspond aujourd'hui à deux logements réguliers, et non à quatre ou cinq comme mentionné dans certains renseignements urbanistiques ;

Considérant que la situation de droit du bien se divise comme tel :

- -01 Caves
- +00 Commerce (paris sportif)
- +01 1 appartement composé d'une salle à manger, chambre, cuisine, salle de bain, terrasse
- +02 1 appartement composé d'une salle à manger, chambre, cuisine, salle de bain, terrasse
- +03 Grenier

Considérant que la demande vise à mettre en conformité tous les actes et travaux réalisés sans permis d'urbanisme ; que le bien se divise comme tel en situation de faite et projetée :

- -01 Locaux accessoire au commerce
- +00 Commerce (paris sportif)
- +01 2 appartements composé d'un séjour, cuisine, chambre, salle de bain
- +02 2 appartements composé d'un séjour, cuisine, chambre, salle de bain
- +03 1 appartement composé d'un séjour, cuisine, chambre, salle de bain, débarras, terrasse

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 septembre 2025

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que l'intérieur d'îlot a totalement été construit et ceci en dehors du gabarit autorisable, qu'aucune amélioration végétale est proposée ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS, modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions*, est d'application en ce que les modifications apportées à la façade avant ne sont pas qualitatives (crépis de ton orange, plaque de métal au rez-de-chaussée, menuiseries non uniformes, présence de buse de ventilation) ; qu'il a lieu de faire une nouvelle proposition qui s'intègre mieux dans le cadre environnant ;

Considérant que *l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme*, est d'application pour :

- **dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU - profondeur de la construction et hauteur d'une toiture d'une construction mitoyenne** ; en ce que le bien a été construit sur toute la parcelle au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur totale ; que l'annexe arrière au 1er et 2ème étage ainsi que la terrasse arrière au dernier étage dépasse le profil mitoyen le plus profond (n°291) de 4,12m sur 7,30m de hauteur & que la rehausse de la toiture dépasse le profil mitoyen le plus haut (n°291) de 1,72m sur 7,70m de profondeur et dépasse le profil mitoyen le moins haut (n°295) de 6.30m sur 3.10m de profondeur ;
- **dérogation à l'article 12 du titre I du RRU - aménagement des zones de cours et jardins** ; en ce que la totalité du jardin arrière a été imperméabilisé ;
- **dérogation à l'article 13 du titre I du RRU - maintien d'une surface perméable** ; en ce que la totalité du jardin arrière a été imperméabilisé & qu'aucune toiture plate est végétalisée : toitures plates de +/- 104m² au +00 et de +/- 50m² sur la toiture au-dessus du +03 ;

Que toutes les dérogations sont excessives et dès lors non acceptables ;

Considérant que *l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtissesv*, est d'application pour :

- **Article 8 - intégration de la façade dans son voisinage** ; en ce que les modifications apportées à la façade avant ne sont pas qualitatives (crépis de ton orange, plaque de métal au rez-de-chaussée, menuiseries non uniformes, présence de buse de ventilation) ; qu'il a lieu de faire une nouvelle proposition qui s'intègre mieux dans le cadre environnant ;
- **Article 11 – volets** ; en ce que le volet de la devanture commerciale n'est pas ajouré (pour laisser passer la vue pendant la fermeture du commerce) ; que les volets pleins et opaques sont interdits ;
- **Article 23 – toitures plates** ; en ce qu'aucune toiture plate est végétalisée : toitures plates de +/- 104m² au +00 et de +/- 50m² sur la toiture au-dessus du +03 ;
- **Article 14 du Titre III - division d'immeubles existants** ; en ce que la modification du nombre de logements n'offre pas une diversité de typologie de logements et qu'il n'y a que des appartements d'une chambre qui sont en plus pas conformes aux normes d'habitabilité ;
- **Article 15 du Titre III - local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants** ; en ce qu'il est imposé suite à la modification du nombre de logements dans un immeuble

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 septembre 2025

existant abouti à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé ; qu'aucun local vélo est prévu en situation projetée ;

Que toutes les dérogations sont excessives et dès lors non acceptable ;

Considérant que la demande déroge *au Règlement Régional d'Urbanisme Titre II* :

- **Article 3 – normes minimales de superficie** ; en ce que le séjour de l'appartement avant au +01 a une superficie de 17m² au lieu de 20m² ; que la chambre de l'appartement avant au +01 a une superficie de 10m² au lieu de 14m² ; que le séjour de l'appartement arrière au +01 a une superficie de 13m² au lieu de 20m² ; que la chambre de l'appartement arrière au +01 a une superficie de 10m² au lieu de 14m² ; que le séjour de l'appartement avant au +02 a une superficie de 16m² au lieu de 20m² ; que la chambre de l'appartement avant au +02 a une superficie de 9m² au lieu de 14m² ; que le séjour de l'appartement arrière au +02 a une superficie de 13m² au lieu de 20m² ; que la chambre de l'appartement arrière au +02 a une superficie de 9m² au lieu de 14m² ; que le séjour de l'appartement au +03 a une superficie de 18m² au lieu de 20m² & qu'aucun logement est pourvu d'un espace privatif destiné au rangement ou au stockage ;
- **Article 8 – WC** ; en ce que le WC des 5 logements donne directement sur un local habitable (séjour) ;
- **Article 10 – éclairage naturel (Surface Nette Eclairante = SNE)** ; en ce que la chambre de l'appartement avant au +01 a une SNE de 1,9m² au lieu de 2m² ; que le séjour de l'appartement arrière au +01 a une SNE de 2m² au lieu de 2,60m² ; que la chambre de l'appartement arrière au +01 a une SNE de 1,25m² au lieu de 2m² ; que le séjour de l'appartement arrière au +02 a une SNE de 2m² au lieu de 2,60m² & que la chambre de l'appartement arrière au +02 a une SNE de 1,25m² au lieu de 1,80m² ;
- **Article 16 – local pour ordures ménagères, article 17 - local pour vélo et voitures d'enfant et article 18 - local pour le rangement de matériel de nettoyage** ; en ce que l'immeuble ne dispose d'aucun local à ordures ménagères, en ce que l'immeuble ne dispose d'aucun local pour vélo et voitures d'enfant et en ce que l'immeuble ne dispose d'aucun local pour le rangement de matériel de nettoyage ;
- **Article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux**, pour les points suivants :
 - Les conditions d'habitabilité des 5 logements ne sont pas satisfaisantes en ce que l'accès aux 4 appartements au +01 et +02 ce fait via la cuisine ; que les 4 appartements au +01 et + 02 n'ont pas accès à un espace extérieur (terrasse/balcon) ;
 - Une mixité de type de logements n'est pas proposée afin de garantir une offre diversifiée de logements (adaptée aux familles nombreuses) ;
 - L'accès aux compteurs n'est pas indiqué sur les plans ; que son accès n'est pas aisé vu que les locaux en dehors des communs au +00 et -00 sont attribué au commerce ;
 - aucun espace commun est prévu malgré l'augmentation d'unités de logement ;

Que toutes les dérogations sont excessives et dès lors non acceptable ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 septembre 2025

Considérant que la subdivision de l'immeuble doit également répondre aux **Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires** – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;
- les petits logements inférieurs à 60m² ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable – les 5 logements sont des petites unités inférieures à 60m² ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue – un seul logement sur les cinq logements dispose d'une terrasse ;
- une offre diversifiée de type de logements est proposée – aucune grande unité (3 chambres et plus) n'est proposée ;

Considérant que les dérogations et manquements attestent d'une densité trop importante et d'une exploitation excessive du bien ; que les extensions arrières non légale ne peuvent être accompagné d'une densification des parties habitées ; que l'augmentation volumétrique en toiture ne se motive pas compte tenu de la forte densité existante du bâti et de la configuration des lieux ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu toutefois de proposer une alternative adéquate de mobilité douce vu qu'aucun emplacement de parking est prévu sur la parcelle ; qu'aucun stationnement vélo n'est proposé, ce qui n'est pas acceptable ;

Vu l'**avis défavorable** dans le rapport de prévention incendie – CP.2009.0268/4 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 22/04/2025 ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 septembre 2025

AVIS DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M. BREYNE	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	