

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 septembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} DE CORT
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite le propriétaire
Objet de la demande	Diviser la maison unifamiliale du n° 378 en 4 appartements, agrandir la zone de stationnement non couvert située en zone de cour et jardin (6 emplacements)
Adresse	Chaussée de Ninove, 378-380
PRAS	Zone d'habitation, le long d'un espace structurant

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 septembre 2025

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 25 septembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural, sous le numéro d'identifiant 37110 ;

Vu que le bien, sis Chaussée de Ninove aux n° 378 et 380, se compose de 2 maisons mitoyennes, R+01+TM et d'un jardin, implantés sur trois parcelles cadastrées 4^{ème} Division – Section B – n° 16 y 12 de 160m² (n° 378), n° 16 k 6 de 80m² (n° 380) et n° 16 z 12 de 820m² (jardin) ;

Vu que la demande vise à **diviser la maison unifamiliale du n° 378 en 4 appartements, agrandir la zone de stationnement non couvert située en zone de cour et jardin (6 emplacements)** ;

Vu que la demande a été introduite le 13/02/2025, que le dossier a été déclaré complet le 26/05/2025 ;

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 9 du Titre I du RRU – rez-de-chaussée ;
 - dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l' article 13, chapitre IV du Titre I du RCU – accès aux étages ;
 - dérogation à l' article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants ;
 - dérogation à l' article 15, chapitre III du Titre III du RCU – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/09/2025 au 18/09/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 septembre 2025

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 24866 (PU 18908) – transformation – permis octroyé le 30/08/1932
- n° 44141 BIS (PU 36916) – transformer le rez – permis octroyé le 09/04/1973
- n° 50114 (PU 49164) – rénover deux maisons unifamiliales – permis octroyé le 20/01/2016

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, au n° 378, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (RU 2021/12354) – maison unifamiliale avec bureau au rez-de-chaussée et jardin à l'arrière ; au n° 380, ce nombre est également de 1 (RU 2021/12162) – maison unifamiliale avec accès carrossable desservant 3 stationnements non couverts en zone de cour et jardin ;

Vu les renseignements cadastraux (modification de 2016), le bien du n° 378 est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte un logement et qui présente une surface bâtie au sol de 166m² ; celui du n° 380 est répertorié en tant que maison unifamiliale qui présente une surface bâtie au sol de 55m² ;

Considérant que la présente demande vise à réaménager la maison du n° 378 sans modification des volumes du bâti principal et à agrandir la zone de stationnement non couvert accessible depuis le n° 380 ; que le logement existant au n° 380 ne fait pas partie de l'objet de la demande ;

Qu'au n° 378, le projet n'impacte pas les pièces de bureau existantes au rez-de-chaussée ; qu'il modifie la configuration du sous-sol et des étages (+01 et combles) ; qu'il supprime l'unité de logement de 5 chambres, qui était indissociable de l'activité du rez-de-chaussée, de manière à diviser les surfaces utiles disponibles pour y créer 4 unités de logement indépendantes ;

Considérant qu'en situation existante de droit, l'aménagement est le suivant :

- -01 local technique informatique, local compteurs, archives, sanitaires, chaufferie, caves (2), cave à vin, bassin d'orage et citerne ;
- +00 communs : hall d'entrée, hall central de distribution, accès aux escaliers et à une terrasse, au jardin et au parking (3 emplacements non couverts) ; activité de bureau – 3 pièces et 1 salle de réunion, desservies par le hall central ;
- +01 hall (palier d'étage), cuisine ouverte sur sàm, salon, wc, chambre avec dressing/wc/sdb-sdd ;
- +02 niveau sous versants
hall (palier d'étage), halls de nuit avec dressing, chambres (4), wc, sdb-sdd ;

Considérant que l'aménagement projeté est le suivant :

- -01 espace personnel, cellier, réserve, sanitaires, local nettoyage, local compteurs (déplacé), local poubelles, bassin d'orage et citerne ;
- +00 inchangé ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 septembre 2025

- +01 appart. 2.1 de 1 chambre (superficie habitable < 60m²)
appart. 2.2 de 1 chambre
- +02 appart. 3.1 de 1 chambre
appart 3.2 de 1 chambre (superficie habitable < 60m²)

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – des surfaces de pleine terre sont supprimées (+/- 166,75m²) ; que l'augmentation de l'offre de stationnement à l'air libre occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ; que ce parage impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ;

Que le projet double le nombre d'emplacements de stationnement non couvert (de 3 à 6) et la surface imperméabilisée destinée au parking ; que la surface imperméabilisée du parking, +/- 104,40m² en situation de droit, est augmentée de +/- 116,30m² et atteint en situation projetée +/- 220,70m² ; que notamment, la profondeur du parking de 12,30m passe à 25,00m ; qu'en outre, du côté gauche de la parcelle, au-delà de la terrasse de jardin, la surface imperméabilisée supplémentaire est de 50,45m² ; que l'augmentation totale de surface imperméabilisée sur la parcelle est de +/- 166,75m² ; que le cadre VI de la demande n'est pas complété ;

Que le projet ne participe pas à diminuer la circulation automobile à ciel ouvert en intérieur d'îlot ; que le va-et-vient de véhicules motorisés génère de nombreuses nuisances ; qu'une augmentation de celui-ci est à proscrire ; que le projet ne contribue pas à une amélioration du cadre de vie en adéquation avec la création de logements ; que le potentiel du jardin n'est pas exploité ; que les habitants n'y ont pas accès de manière directe et aisée ; que l'aménagement paysager de la zone de jardin, ainsi que les types de revêtement des surfaces imperméabilisées ne sont pas renseignées au plan ;

Que le projet ne confirme pas que le système racinaire des grands arbres de la parcelle n'est pas impacté par l'aménagement projeté ;

Considérant que le projet maintient la citerne d'eau de pluie existante (de 7,5m³) ; qu'il convient de proposer une réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 9, rez-de-chaussée*, en ce que l'agencement et l'occupation du rez-de-chaussée ne permettent pas un accès distinct aux logements situés aux étages ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 13, chapitre IV du Titre I, accès aux étages* ; que l'aménagement de rez-de-chaussée destiné à un autre usage que celui des étages ne peut empêcher l'occupation indépendante des étages supérieurs ; qu'un accès aisé, distinct et autonome des autres fonctions, est imposé vers les étages ; que le projet y contrevient ;

Que le flux des fonctions logement et bureau est mixé ; que les logements partagent avec les bureaux l'accès au bâtiment, le hall d'entrée et l'accès au jardin, l'accès au sous-sol et au parage (voitures et vélos) ; que les escaliers accédant aux logements ne sont pas privatisés ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que du stationnement ne fait pas partie des

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 septembre 2025

aménagements autorisés ; qu'une zone plantée en pleine terre ne peut être transformée en espace de stationnement et recouverte de matériaux imperméables ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclaircissement naturel*, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; que s'agissant d'un bien identifié, il y a lieu de privilégier l'uniformité de la typologie architecturale et le maintien des dimensions de baies ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 11, vues*, en ce que les deux logements sous versants, créés au +02, ne possèdent pas de fenêtre offrant une vue directe et horizontale vers l'extérieur (à 1,50m de hauteur du niveau plancher) ; que le bord inférieur des fenêtres inclinées du +02 est situé à 1,70m du niveau de plancher ;

Considérant que le projet contrevient à l'*article 19 du Titre II du RRU* en ce qu'il est contraire au principe de *bon aménagement des lieux* ; qu'en l'état, l'activité du rez-de-chaussée et son agencement ne sont pas compatibles avec la création d'unités indépendantes ; qu'en situation de droit, le logement était indissociable de l'activité et accessoire à celle-ci ; que le projet mixe les circulations des deux fonctions ; qu'elles ne sont pas autonomes et distinctes ; qu'il ne propose aucun aménagement adéquat pour répondre à la création d'unités indépendantes ; que le projet n'améliore pas l'habitabilité de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants* ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

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 :

- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- une mixité de type de logements est proposée :
les 4 unités sont des logements de 1 chambre ;
- les petits logements inférieurs à 60m² ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable :
2 unités sur les 4 présentent une superficie habitable du logement inférieure à 60m², soit la moitié des logements ;
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur (privatif) est prévue ;
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement, au n° 378, de 1 à 4 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité, d'une densité trop importante et d'une exploitation excessive des parcelles ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 5 unités indépendantes (1 de bureau et 4 de logement) ; qu'il convient de

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 septembre 2025

revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense, qui ne soit pas préjudiciable à l'intérieur d'îlot ;

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 ;

Que le projet propose un abri vélos de 19,10m², annexe isolée du bâti principal, implantée le long de la mitoyenneté gauche ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à l'agencement de 3 unités de logement et plus, un local doit être prévu et présenté un accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ;

Que l'accès à ce dispositif n'est pas direct depuis les logements, ni indépendant ; que les flux de circulation des deux fonctions sont mixés ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public sont apportées ;

Considérant que le bâtiment étant identifié à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région, il convient d'être particulièrement attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; qu'il y a lieu de fournir un reportage photographique de l'aménagement intérieur pour estimer si des éléments et décors patrimoniaux doivent être éventuellement maintenus, si le cloisonnement des étages est impactant ;

Que le projet envisage la création de fenêtres de toit supplémentaires – 2 en plus sur le versant avant, comme sur le versant latéral et le versant arrière ; que les représentations diffèrent et qu'il y a lieu de faire correspondre les plans et les élévations de façade ;

Que les châssis en situation existante de fait ne respectent pas le cintrage des baies comme représenté au plan ; que les boîtes aux lettres des nouvelles entités sont à faire figurer en situation projetée ;

Considérant qu'en l'état, le projet ne répond pas à toutes les remarques émises dans le rapport de prévention incendie – T.2015.0472/3 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, daté du 14/07/2025 ; que celles-ci ne sont pas insignifiantes – l'escalier desservant le sous-sol devant être séparé au niveau du rez-de-chaussée de celui desservant les étages par des parois, l'escalier desservant tous les niveaux de l'immeuble devant être encloisonné ;

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 25 septembre 2025

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 septembre 2025

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	