

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} BENMRAH
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DELCOURT

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

PV11	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Transformer un immeuble de rapport
Adresse	Rue Maurice Albert Raskin 4
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS	'Quartier Scheutveld » approuvé par arrêté royal en date du 10/01/1950

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

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de deux réactions et dont une demande d'être présente.

B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUEES :

L'architecte et les demandeurs ont été entendus.

La réclamante a été entendue sur les sujets suivants :

- La non-accessibilité des documents au public pendant la durée de l'enquête sur le site openpermits
- L'interrogation de l'accessibilité des services SIAMU

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

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 est situé dans le périmètre du PPAS « QUARTIER SCHEUTVELD » ;

Vu que la demande vise à transformer un immeuble de rapport ;

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

– Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :

- Article 4 : profondeur ;
- Article 6 : Toiture ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 13/11/2025 au 27/11/2025, et que deux réclamations ont été introduites ; qu'elles portent principalement sur :

- La dégradation immédiate et irréversible de la mobilité par le projet : augmentation du nombre de logements et suppression du parking existant ;
- Surdensification du projet ;
- L'indisponibilité des documents pendant l'enquête publique ;

Vu que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente n'a pas encore émis avis ;

Considérant que le permis d'urbanisme pour la construction du bâtiment a été délivré en 1954 ; qu'il s'agit d'un immeuble mitoyen (R+2+TV) comprenant deux logements, répartis comme suit :

- Rez-de-chaussée : entrée, garage, laverie, cave à charbon, local chaufferie ;
- R+1 : appartement une chambre ;
- R+2 : appartement une chambre ;
- Grenier ;

Considérant que la demande actuelle prévoit de transformer le bâtiment et de porter le nombre de logements de deux à quatre ; que la demande prévoit la configuration suivante :

- Rez-de-chaussée : caves privatives, espace vélos, studio ;
- R+1 : appartement deux chambres ;
- R+2 : appartement deux chambres ;
- R+3 : appartement une chambre ;
- R+4 : « mezzanine » ;

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

Considérant que le projet prévoit d'augmenter la profondeur du rez-de-chaussée afin d'y aménager un studio avec terrasse ; que cette extension implique la rehausse du mur mitoyen de droite ; que la profondeur de la terrasse déroge au Titre I, art. 4, du RRU ; que la création du studio au rez-de-chaussée entraîne la suppression du garage et la privatisation du jardin commun ; que seul 1 des 4 logements disposerait dès lors d'un espace extérieur ; que cette dérogation est refusée ;

Considérant que le projet prévoit la suppression du garage existant ; qu'aucun véritable local vélos n'est prévu, mais seulement un espace vélos situé en face des caves privatives ; qu'il n'est pas cohérent de supprimer un emplacement de stationnement existant alors que le nombre et la densité des logements augmentent ; que la qualité et la taille de l'espace vélos proposé ne compensent pas la suppression du garage ; que cet aménagement ne respecte pas le principe du bon aménagement des lieux ;

Considérant que, malgré la suppression du garage, l'aménagement de la zone de recul ne serait pas modifié ; que le projet déroge au Titre I, art. 11, du RRU, lequel prévoit qu'un seul chemin d'accès peut être maintenu vers la porte d'entrée, le reste de la zone de recul devant être aménagé en jardin en pleine terre ; que la dérogation est refusée ;

Considérant qu'aux étages R+1 et R+2, les appartements d'une chambre existants seraient transformés en appartements de deux chambres ; que cette transformation entraîne plusieurs dérogations aux Titre II, art. 3 et 10, du RRU ; qu'aucune chambre ne présente la superficie minimale de 14 m² : que la surface de vie ne atteint pas la superficie réglementaire de 28 m² (27,65 m²) ; que les surfaces nettes éclairantes des chambres situées à gauche atteignent 1,70 m² au lieu des 1,84 m² requis ; que les travaux projetés n'améliorent pas la qualité ni l'habitabilité des logements existants ; que ces dérogations sont dès lors refusées ;

Considérant que l'aménagement d'un nouveau logement (R+3 et R+4) nécessite plusieurs modifications du volume de la toiture :

- que la façade arrière serait rehaussée ; que sa hauteur dépasserait celle du bâtiment le plus élevé mitoyen, entraînant une dérogation au Titre I, art. 6, du RRU ;
- que cette modification impliquerait un changement de la forme du toit, plaçant la lucarne arrière dans la partie supérieure de la toiture ; que cette typologie ne s'intègre pas dans le cadre bâti existant et pourrait constituer un précédent ;
- que la lucarne en façade avant déroge au Titre I, art. 6 §2, en ce que sa largeur dépasse les deux tiers de la largeur de la façade ;
- que le logement projeté est présenté comme un « studio », alors qu'il s'agit en réalité d'un appartement une chambre ; que la présence d'une mezzanine correspond en outre à un étage supplémentaire, et non à un simple niveau intermédiaire dans un espace à double hauteur ;
- que, suite à la rehausse de la façade arrière et à l'ajout d'un nouvel étage sous toiture, le niveau R+3 ne se trouve plus sous toit et doit donc atteindre une hauteur minimale de 2,50 m ; que le projet déroge dès lors au Titre II, art. 4, du RRU ;
- que, sur le plan du niveau R+4 ou « mezzanine », ce dernier n'est pas désigné comme local habitable ; que l'installation d'une lucarne en façade arrière n'est donc pas justifiée ;

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

Considérant que le nouveau logement aux niveaux R+3 et R+4, tel que décrit ci-dessus, entraîne de nombreuses dérogations ; qu'il est nécessaire d'améliorer au préalable la qualité et l'habitabilité des logements existants avant d'en créer de nouveaux ; que la taille et le nombre des locaux communs doivent également être adaptés ; que, par conséquent, toutes les dérogations précitées sont refusées ;

Considérant enfin que la demande déroge au Chapitre III, art. 14, du RCU, en ce que toute modification du nombre de logements dans un immeuble existant doit :

- viser à offrir une diversité de typologies de logements ;
- ne pas entraîner une surdensification des parties habitables de l'immeuble ;
- conserver les caractéristiques structurelles et architecturales de l'immeuble (qualités spatiales et patrimoniales) ;

qu'au vu de ce qui précède, cette dérogation est également refusée ;

Considérant, que de plus les documents n'étaient en effet pas accessibles pendant l'enquête publique, qu'il s'agit d'un vice de procédure ; que cependant les délais très stricts des dossiers saisines ne permet pas de recommencer les actes ;

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 ;

AVIS DÉFAVORABLE unanime

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} BENMRAH	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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



ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT
DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE
PERMIS D'URBANISME

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