

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 septembre 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} DE CORT
Urbanisme M^{me} MESSU

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. SCHWIND

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV01	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité la modification du nombre de logements (de 1 à 4) par le changement de destination du commerce avant en logement, le changement de destination de l'atelier arrière en logement et la division du logement à l'étage en deux logements, la fermeture de la cour arrière, la construction d'une annexe arrière au 1 ^{er} étage, l'aménagement d'une terrasse arrière au 2 ^{ème} étage et la modification de l'aspect de la façade avant.
Adresse	Rue Victor Rauter, n°230
PRAS	Zone mixte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 septembre 2026

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 opposition.

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

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 septembre 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

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 bien se situe Rue Victor Rauter au n°230, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 8^{ème} Division, Section H – n°517K6 & n°517L6 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la modification du nombre de logements (de 1 à 4) par le changement de destination du commerce avant en logement, le changement de destination de l'atelier arrière en logement et la division du logement à l'étage en deux logements, la fermeture de la cour arrière, la construction d'une annexe arrière au 1^{er} étage, l'aménagement d'une terrasse arrière au 2^{ème} étage et la modification de l'aspect de la façade avant ;**

Vu que la demande a été introduite le 17/11/2025, que le dossier a été déclaré complet le 15/05/2026 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/08/2026 au 01/09/2026, 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 3.5.1° 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 ;
 - dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – matériaux et parements de façade ;
 - dérogation au RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants ;
 - dérogation au RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux -roues et voitures d'enfants ;
 - dérogation au RCU, article 17, chapitre III du Titre III – espaces extérieurs des logements en intérieur d'îlot ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 septembre 2026

- dérogation au RCU, article 55, chapitre VII du Titre I – aménagement des zones de cours et jardin
- 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 ;
 - dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°19135 (PU F15596) – Construire une maison – permis octroyé le 31/05/1926

Vu qu'en situation de droit l'immeuble est réparti comme suit :

- -01 4 caves, citerne
- +00 Porche, magasin, salle à manger, cuisine, Entrée cochère, cour, atelier
- +01 4 chambres
- +02 2 chambres, mansarde, grenier, wc
- Combles grenier

Considérant que l'atelier situé en partie arrière du bien ne figure pas sur les plans d'archives disponibles ; que, toutefois, ce volume apparaît déjà sur les orthophotoplans de 1953, attestant ainsi de son existence antérieure ;

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

- Modification du nombre de logements (de 1 à 4) par le changement de destination du commerce avant en logement, le changement de destination de l'atelier arrière en logement et la division du logement à l'étage en deux logements ;
- Fermeture de la cour arrière ;
- Construction d'une annexe arrière au 1^{er} étage ;
- Aménagement d'une terrasse arrière au 2^{ème} étage ;
- Modification de l'aspect de la façade avant (vitrine commercial, matériau et couleur des menuiseries) ;

Considérant qu'au vu des éléments administratifs dont nous disposons, une seule unité de logement peut être considérée comme régulièrement autorisée, conformément aux archives consultées ;

Considérant, par ailleurs, que selon les renseignements cadastraux, le bien est implanté sur deux parcelles distinctes : le bâtiment situé à front de rue est répertorié comme une maison unifamiliale avec passage carrossable comprenant un logement, tandis que le bâtiment arrière est répertorié comme un atelier ne comportant aucun logement ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 septembre 2026

Vu la mise en demeure n° I-2024/4791, établie le 12/09/2024, par laquelle il a été constaté que des travaux avaient été réalisés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que l'infraction relevée porte sur le changement de destination d'un commerce et d'un atelier en logement, l'augmentation du nombre de logements de 1 à 4 unités, ainsi que la couverture de la cour ;

Considérant que la demande concerne les actes et travaux suivant :

- L'augmentation du nombre de logements (de 1 à 4) ;
- Le changement de destination du commerce avant en logement ;
- Le changement de destination de l'atelier arrière en logement ;
- La division du logement à l'étage en deux logements ;
- La fermeture de la cour arrière, la construction d'une annexe arrière au 1^{er} étage ;
- L'aménagement d'une terrasse arrière au 2^{ème} étage ;
- La modification de l'aspect de la façade avant ;

Considérant que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 5 caves
- +00 **Bâtiment avant** : hall d'entrée, appartement 1 chambre : séjour, cuisine, chambre, sdb, wc ;
Bâtiment arrière : appartement 4 chambres : séjour, cuisine, chambre, sdb, wc au rez et 3 chambres à l'étage ;
- +01 appartement 2 chambres : séjour, cuisine, salle, 2 chambres, sdb, wc (palier) ;
- +02 appartement 1 chambre : séjour, cuisine, chambre, sdb, wc (palier), terrasse arrière.

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée – la parcelle étant construite sur son entièreté ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que l'utilisation d'une plate-forme de toit peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que l'extension réalisée en zone de cour et jardin n'a nécessité aucune rehausse des murs mitoyens ; que la couverture de la cour a permis l'aménagement de locaux sanitaires destinés aux logements situés au rez-de-chaussée ;

Considérant toutefois que les logements projetés ne sont pas conformes aux dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ; qu'ils présentent une configuration mono-orientée et ne répondent pas aux exigences d'un bon aménagement des lieux ; que, dès lors, cette configuration ne peut être admise ;

Considérant que la demande ne mentionne pas la présence d'une citerne d'eau de pluie et qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle n'est prévue ; qu'il conviendrait dès lors de rendre fonctionnelle la citerne existante afin de permettre le stockage

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 septembre 2026

et la réutilisation des eaux de pluie à des fins domestiques, dans l'objectif de réduire le rejet vers les égouts ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que les annexes arrière situées aux 1er et 2e étages dépassent de plus de 3,00 m le profil de la construction voisine la moins élevée, sise au n° 232 ;

Considérant toutefois que la terrasse couverte du bien voisin sis au n° 232, prise comme référence pour l'appréciation de cette dérogation, n'a jamais fait l'objet d'une autorisation urbanistique ;

Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, dès lors que ces espaces étaient déjà imperméabilisés avant le 1er janvier 2000 ; qu'en outre, il ressort des orthophotoplans de 1953 que le volume arrière existait déjà à cette époque ;

Considérant également que la demande ne déroge pas au *RCU, article 55, chapitre VII du Titre I, aménagement des zones de cours et jardin*, pour des motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (logement 1 : chambre à 10,89m² ; logement 2 : chambre 1 à 13,33m², chambre 2 à 7,07m², chambre 3 à 7,62m², chambre 4 à 7,27m² ; logement 3 : chambre 1 à 10,89, chambre 2 à 6,90m² ; logement 4 : séjour à 17,29m²) ;

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 certaines pièces (logement 2 : séjour, cuisine et chambre 1 à 2,00m) ; que la hauteur minimale sous combles (2,30m sur au moins la moitié de la surface) n'est pas atteinte pour les chambres 2, 3 et 4 ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, wc*, en ce que le wc du logement 2 aménagé au +00 de l'arrière-bâtiment n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et qu'il donne directement sur le séjour ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher (chambre du logement 1 ; logement 2 : séjour, chambre 1 au +00, chambre 2 dans les combles ; logement 3 : séjour + cuisine, chambre 1 et 2 ; logement 4 : séjour, chambre) ;

Considérant par ailleurs que la chambre du logement 1 ainsi que la chambre 1 du logement 2 situés au rez-de-chaussée ne disposent d'aucune baie ouvrante vers l'extérieur ; qu'elles ne bénéficient dès lors pas d'une ventilation naturelle suffisante ; que cet aménagement ne garantit pas des conditions d'habitabilité satisfaisantes et ne peut, par conséquent, être admis au regard du principe de bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 11, vues*, en ce que le logement situé dans l'arrière bâtiment ne dispose pas d'une fenêtre permettant des vues directes et horizontales vers l'extérieur, libres de tout obstacle sur au moins 3m ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 septembre 2026

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

- hall d'entrée cloisonné en espace non attribué ;
- appartements de l'arrière-bâtiment mono-orientés
- peu d'optimisation spatiale – largeur de la chambre 2 du logement situé au +01 à 2,54m,), accès à la salle de bain depuis la chambre à rue via le séjour ;
- le logement 1 ne dispose pas d'un wc (invités) distinct des autres sanitaires ;
- pour un grand logement de 4 chambres, les sanitaires sont sommaires et très restreints – une petite salle de douche avec wc intégré ;
- création de 4 entités distinctes alors que la configuration et les surfaces utiles n'en permettent que 2 ;

Considérant que le projet prévoit l'augmentation du nombre d'unités de logement de 1 à 4 ; que les dérogations sollicitées ainsi que les manquements constatés révèlent des défauts manifestes en matière d'habitabilité et témoignent d'une densité d'occupation excessive ; que l'immeuble ne présente pas les caractéristiques nécessaires pour accueillir un tel nombre d'unités de logement ;

Considérant que l'augmentation du nombre de logements engendre une densification significative des parties habitées de l'immeuble ; qu'aucun espace commun n'est prévu afin de compenser cette densification ; qu'il convient, dès lors, de revoir le projet en proposant un aménagement moins dense et davantage qualitatif, conforme au principe de bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il y a *dérogation 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 qu'il y a *dérogation 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 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 ; que ce local répond aux conditions suivantes :

- être à la disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble ;
- avoir des dimensions compatibles avec la fonction prévue, compte tenu du nombre de logements, avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- être d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logement ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 septembre 2026

Considérant qu'il y a *dérogation au RCU, article 16, chapitre III du Titre III – accès aux logements en intérieur d'îlot* ; que l'accès piéton, depuis l'espace public, aux nouveaux logements créés en intérieur d'îlot est aisé et sécurisé ;

Considérant qu'il y a *dérogation au RCU, article 17, chapitre III du Titre III – espaces extérieurs des logements en intérieur d'îlot* ; que Tout logement créé partiellement ou totalement au rez-de-chaussée en intérieur d'îlot dans un immeuble neuf ou existant dispose d'un espace extérieur privatif d'agrément (jardin, cour, patio ou terrasse) qui soit indépendant des servitudes de passage ;

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 :

- une maison ayant une superficie habitable inférieure à 200m² ne peut être divisée
- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité
- tous les logements sont traversants ;
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
- prévoir la possibilité de disposer d'un espace extérieur privatif (jardin, cour ou terrasse) non dépendant de servitude ;
- l'amélioration de l'habitabilité du logement existant est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
- le maintien du bâti de l'arrière-bâtiment doit être justifié ;
- respecter l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;

Considérant que de manière générale, ce type de configuration – arrière-bâtiment accessoire à un commerce n'étant pas conçu initialement pour un logement – pour être réaffectée requiert souvent de lourdes modifications et de considérables interventions ;

Considérant par ailleurs qu'en zone mixte, les rez-de-chaussée commerciaux doivent être maintenus ; que le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial et du bâtiment arrière en logement n'est envisageable que s'il s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot, laquelle peut, le cas échéant, nécessiter une démolition partielle du bâtiment arrière ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une très bonne desserte en transport en communs ; qu'aucune alternative adéquate de mobilité douce n'est proposée ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 septembre 2026

Considérant que la devanture commerciale a été modifiée, notamment par le remplacement de la vitrine et du soubassement, entraînant une modification du matériau et de la couleur des châssis ainsi que la suppression du soubassement en pierre bleue ;

Considérant que la porte cochère d'origine en bois a été remplacée par une porte en PVC ;

Considérant que les châssis en bois des étages ont été maintenus, mais que ceux situés à droite ne respectent pas le principe de l'imposte supérieure caractérisant la composition de la façade ;

Considérant que la façade présente un manque d'harmonie tant au niveau des matériaux, des divisions que des teintes employées, les châssis des étages étant en bois brun tandis que ceux du rez-de-chaussée sont en PVC brun et blanc ;

Considérant que cette disparité porte atteinte à la cohérence et à la qualité de composition de l'ensemble de la façade ;

Considérant dès lors qu'il convient d'harmoniser les matériaux et les teintes des châssis sur l'ensemble de la façade, de rétablir le principe des impostes supérieures et de prévoir un soubassement en pierre bleue conformément à la situation de droit ;

Considérant que des boîtes aux lettres ont été installées en façade ;

Considérant qu'il y a lieu de les supprimer de la façade et de les intégrer à la porte d'entrée afin de préserver la qualité esthétique de l'élévation ;

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 ;

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 que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.1995.1858/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 09/06/2026 ;

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 03 septembre 2026

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
Urbanisme	M ^{me} MESSU	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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