

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 04 juin 2026**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. BREYNE  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DELCOURT

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> LEUSSIÉ

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV07</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par AL-RAFIDAN sa
Objet de la demande	démolir deux bâtiments à front de rue, reconstruire un immeuble de logements et transformer l'arrière bâtiment (atelier) en deux habitations et locaux communs
Adresse	Rue Abbé Cuyllits 40-42
PRAS	Zone d'habitation, ZICHEE
PPAS	/

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 04 juin 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 observation ni 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 04 juin 2026**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement (ZICHEE) 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 les parcelles sont reprises à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 4 (sols pollués en cours d'étude ou de traitement) ; qu'une nouvelle reconnaissance de l'état du sols a été réalisée en décembre 2025 et déclarée complète en janvier 2026 par Bruxelles Environnement ; que les parcelles sont frappés de restrictions d'usage dues à une pollution aux métaux lourds liée à l'ancienne activité de garage automobile sur le site ;

Vu que le site faisant l'objet de la demande se situe Rue Abbé Cuyllits au n°40-42, se compose de deux bâtiments mitoyens à front de rue de gabarit R+2+TV implantés sur les parcelles cadastrées Division 4, section B n°145 R5 et T5 et répertorié comme maison sans cave habitable, ainsi que d'un bâtiment arrière de gabarit R+1+TV implanté sur la parcelle Division 4, section B n°141A18 et répertorié comme bâtiment industriel (atelier) ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°02769 (PU F2373) – construire 4 maisons – permis octroyé le 23/06/1883

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la couverture de cour, la création de lucarnes, l'augmentation du nombre de logements dans les bâtiments à rue et les modifications d'aspect en façade à rue ;

Considérant que les plans des archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien en ce qui concerne l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/18646, RU2024/18647 et RU/2024/18649), le site comprend 2 maisons unifamiliales à front de rue et un entrepôt dans le bâtiment arrière ;

Considérant qu'en situation de fait le site comprend un immeuble de rapport à front de rue comprenant 7 logements et un dépôt dans le bâtiment arrière ;

Vu que la demande initiale visait à démolir deux bâtiments à front de rue, reconstruire un immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial, transformer l'arrière bâtiment (atelier) en deux habitations et locaux communs et restaurer des zones de pleine terre dans l'ilot ;

Vu que la commission de concertation a émis défavorable unanime sur la demande initiale ; motivant notamment « qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ; que les gabarits projetés doivent être conformes au Titre I du RRU ; que le maintien du bâtiment arrière en mauvais état doit pouvoir se justifier ; qu'en cas de démolition, toutes les précautions doivent être prises pour ne pas fragiliser les bâtiments mitoyens (école, bâtiment patrimonial etc.) ; que la nécessité d'une surface commerciale au rez-de-chaussée au détriment de locaux communs pour les logements doit être repensée ; que les duplex (et cages d'escalier supplémentaires) doivent être limités ; que le nombre et la réparation

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 04 juin 2026**

des logements doivent être revus ; que l'aménagement paysager de la zone de cour et jardin doit être précisé, notamment au regard des contraintes éventuelles liées à la pollution des sols » ;

Considérant que le demandeur a modifié la demande d'initiative ;

Vu que la demande modifiée vise à démolir deux bâtiments à front de rue, reconstruire un immeuble de logements et transformer l'arrière bâtiment (atelier) en deux habitations et locaux communs ;

Que par rapport à la demande initiale, la zone de cours et jardins reste entièrement imperméabilisée ; que la parcelle est frappée de restriction d'usage ; que la dalle de béton ne peut être supprimée et qu'aucune plantation de pleine terre ni de pompage d'eau souterraine n'est autorisé en l'état ;

Que par ailleurs, le rez commercial initialement prévu est supprimé ; que la volumétrie du bâtiment à rue est revue à la baisse ; que le nombre de logements projeté est maintenu ; que les aménagements des logements et des communs est revu ;

Vu que la demande modifiée a été soumise à enquête publique du 14/05/2026 au 28/05/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande modifiée est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

Vu que la demande modifiée 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 générale 0.12. du PRAS – modification totale ou partielle de logement
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation à un Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :
  - dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
  - dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture

Considérant qu'en situation projetée modifiée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

Dans le bâtiment à front de rue :

- -01 6 caves, local citerne 10m<sup>3</sup>, local compteurs, local entretien
- +00 local poubelles, hall commun

**Logement 01** : app. 1 chambre (70 m<sup>2</sup>) avec accès PMR distinct

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 04 juin 2026**

- +01 **Logement 02** : app. 3 chambres (90 m<sup>2</sup>) avec terrasse
- +02 **Logement 03** : studio (40 m<sup>2</sup>) avec balcon  
**Logement 04** : app. 1 chambre (50m<sup>2</sup>) avec balcon
- +03/+04 **Logement 05** : duplex 2 chambres (70 m<sup>2</sup>) avec terrasse  
**Logement 06** : duplex 2 chambres (90 m<sup>2</sup>) avec terrasse

Dans le bâtiment arrière :

- +00 local vélo, hal l commun  
**Logement 07** : app. 1 chambre (75 m<sup>2</sup>) PMR avec cour
- +01/+02 **Logement 08** : duplex 4 ch. (130 m<sup>2</sup>)

Considérant que la *prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot* est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée par rapport à la situation de droit ; que l'augmentation du nombre de logements, notamment en intérieur d'îlot, et la création de balcons et terrasses peuvent créer des nuisances et préjudicier le voisinage ;

Que les parcelles sont entièrement imperméabilisées et que le projet ne prévoit pas la création/restauration de zones de pleine terre ; que ce maintien résulte de restrictions d'usage des parcelles imposées par la réglementation en matière de pollution de sols ;

Que le projet prévoit toutefois une végétalisation des toitures plates ainsi que le placement d'une citerne de récolte des eaux pluviales en cave du bâtiment avant ; que sa capacité de 10.000 litres est adaptée au gabarits et programme projetés ; que les eaux récoltées au niveau du bâtiment arrière sont connectées à la citerne ; que s'agissant d'une nouvelle construction et au vu du taux élevé d'imperméabilisation du site, il y a lieu de prévoir une végétalisation semi-intensive de la toiture du bâtiment à rue ;

Que par rapport à la demande initiale, la qualité de l'aménagement de la zones de cours et jardins est drastiquement diminuée ; que le maintien d'un site entièrement imperméabilisé et la densification des parcelles faisant l'objet de la demande sans compensation satisfaisante en termes de désimperméabilisation et d'amélioration des qualités de l'îlot est regrettable ; que la nature même du projet s'en trouve modifiée ; qu'une densification de la parcelle sans amélioration des qualités de l'îlot n'est pas acceptable et pourrait créer un précédent ;

Que de surcroît la parcelle voisine de droite a effectué les démarches nécessaires en termes d'assainissement des sols en vue de pouvoir obtenir un permis visant à réaffecter entièrement le site et restaurer des zones de pleine terre ; que ces démarches, bien qu'onéreuses, semblent inévitables pour permettre de proposer un projet de réaffectation du site qualitatif et respectant la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant que la *prescription générale 0.12 du PRAS - modification partielle de l'utilisation d'un logement* est d'application en ce que 300m<sup>2</sup> affectés au logement en situation existante sont totalement supprimés par la démolition des deux maisons unifamiliales à front de rue ; que cette suppression peut être autorisée par le PRAS en ce que le projet prévoit la création de de près de 800m<sup>2</sup> de logement sur le site par la reconstruction d'un immeuble ainsi que la

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 04 juin 2026**

réaffectation du bâtiment arrière existant ; que le projet augmente les surfaces allouées au logement sur le site situé en zone d'habitation au PRAS et est donc conforme à ladite prescription ;

Considérant cependant que le principe même de démolition des bâtiments à front de rue n'avait pas été validé par la commission de concertation le 02/10/2025 ; que le principe de démolition ne pouvait se justifier que pour des raisons de sécurité publique ; que cette démolition a été ordonnée par le Bourgmestre pour des raisons de stabilité/sécurité publiques par un arrêté pris le 19/02/2025 ; que cet arrêté a été modifié et précisé le 09/10/2025 afin de l'étendre aux deux bâtiments à rue concernés par la présente demande ; qu'en séance, il a été déclaré que la démolition a été entamée et est actuellement en cours ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne* en ce que les balcons et terrasses des étages supérieurs dépassent les gabarits des constructions voisines ; que ces volumes ne nécessitent pas de rehausse de mitoyens ; que les balcons et terrasses respectent un retrait latéral de 1.90 minimum et sont donc conformes au code civil en matière de vues ; qu'il permettent la création d'espaces extérieurs privatifs pour les logements sans impacter l'ensoleillement des parcelles voisines ; que toutefois les dérogations volumétriques ne sont pas acceptables pour les nouvelles constructions, comme exprimé dans l'avis de la commission de concertation précédent ; que de surcroît, les documents graphiques présentent des incohérences (balcons représentés en coupes mais pas en élévation etc.) ;

Considérant qu'au niveau des logements projetés, leur nombre de 8 reste inchangé par rapport à la demande initiale ; qu'une mixité de types de logement est proposée ; que des espaces extérieurs privatifs sont créés pour une majorité de logements ; que des locaux communs prévus sont satisfaisants ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale*, en ce que le séjour avec cuisine du logement avant au rez-de-chaussée présente une superficie de 26.50m<sup>2</sup> au lieu de 28m<sup>2</sup> ; que le séjour du logement au 1er étage présente également une superficie insuffisante (22 ou 27m<sup>2</sup>), de surcroît pour un logement 3 chambres ; que la même configuration est prévue pour le séjour de l'appartement 1 chambre du 2ème étage ; qu'enfin le séjour du duplex de gauche au dernier niveau est d'une superficie de 26.50m<sup>2</sup> au lieu de 28m<sup>2</sup> ; que les dérogations sont généralisées pour les logements du bâtiment à front du rue ; que les dérogations ne sont pas acceptables pour une nouvelle construction ; qu'une modification des aménagements intérieurs et/ou des cloisonnements permettraient de supprimer les dérogations ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux* en ce que le logement arrière du rez-de-chaussée n'est pas traversant ; que par ailleurs le duplex 4 chambres en fond de parcelle dispose d'une terrasse extérieure qui offre des vues sur le logement PMR du rez-de-chaussée (lanterneau) ; que de surcroît les surfaces du séjour de ce logement (32 m<sup>2</sup>) semblent insuffisantes pour un logement 4 chambres ;

Considérant que la transformation d'arrière-bâtiment 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 :

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 04 juin 2026**

- L'arrière-bâtiment doit présenter une valeur patrimoniale et/ou un intérêt architectural justifiant son maintien;
- La rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle des qualités de l'intérieur de l'îlot (cf. prescription générale 0.6 du PRAS); que l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable est respecté ; que l'aménagement paysager doit être repris sur plans ;
- La distance entre l'arrière-bâtiment et le bâtiment à rue est suffisante, voire augmentée, afin d'assurer un ensoleillement et un apport de lumière naturelle suffisant ainsi que des vis-à-vis acceptables;
- Les vues ne pouvant porter préjudice aux tiers, le projet respecte le code civil en matière de servitude de vues;
- L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité et/ou des alternatives de mobilité douce sont proposées.
- Les normes d'habitabilité sont respectées pour tous les logements;
- Le nombre de logement dans le bâtiment arrière doit de préférence se limiter à 1 seul logement afin de réduire les nuisances de voisinage pour les logements à rue;

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 que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 2 à 8 ; que les dérogations et manquements attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que le projet participe au maintien du taux d'imperméabilisation de la parcelle et ne dédensifie en rien le cœur d'îlot déjà fortement bâti ; que les interventions projetées sont lourdes sans amélioration importante des qualités de la parcelle ni de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre VIII, article 6 - emplacement de parking**, en ce que le projet ne prévoit aucun emplacement pour voitures en domaine privé malgré la construction d'un immeuble de 6 logements à front de rue et l'aménagement de 2 logements supplémentaires dans le bâtiment arrière existant ; que la parcelle est située en zone B pour l'accessibilité et bénéficie dès lors d'une desserte moyenne en transport en commun ;

Que le projet prévoit une alternative de mobilité douce en ce qu'un local pour vélos et poussettes est aménagé au rez-de-chaussée du bâtiment arrière d'une surface de 15 m<sup>2</sup> pour 6 emplacements ; que son accès est aisé depuis la voirie ; que 10 emplacements non-couverts sont également prévus en extérieur ; qu'au vu des 8 logements et 15 chambres projetés, le projet répond au principe d'un emplacement vélo par chambre ; que cependant il convient de prévoir que tous les emplacements vélos à destination des logements doivent être couverts ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que les deux maisons unifamiliales à toiture à versants sont remplacées par un immeuble à appartements à toiture plate à l'alignement ; que les oriels initialement prévus sont supprimés ; que la gabarits projetés est alignés avec celui du bâtiment de droite à construire ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 04 juin 2026**

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en ZICHEE*, que les modifications apportées doivent viser sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;

Que le bâtiment sera revêtu de briques de couleur rouge avec présence de brique de couleur noire au rez-de-chaussée et sous les baies des étages supérieurs ; qu'un soubassement en béton est prévu ; qu'il convient de proposer des matériaux et coloris de façade qui soient intégrés au contexte historique ; qu'un raccord esthétique au bâtiment de gauche doit être proposé ;

Que les menuiseries projetées sont en PVC de couleur gris anthracite ; que les matériaux et coloris de la grille d'entrée ne sont pas renseignés ; qu'il convient de proposer une matérialité durable pour les menuiseries à savoir du bois ou de l'aluminium ; que les divisions des châssis aux étages s'inspirent du bâtiment à construire de droite ; que les plans doivent préciser les matériaux et coloris de la grille d'entrée ; que les boîtes aux lettres doivent être limitées au nombre de logements projetés et ne peuvent être suspendue à la grille ; qu'elles doivent, tout comme la parlophonie, être intégrée au volume bâti ;

Considérant de manière globale que la façade doit être requalifiée en vue de s'intégrer au tissu urbain environnant ; qu'un rythme de façade plus vertical doit être proposé ; qu'au vu des démolitions importantes, une réutilisation des matériaux historiques du site est à prévoir dans le projet ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet tel que modifié 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 juin 2026**

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

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Urbanisme	M. BREYNE	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DELCOURT	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> LEUSSIÉ	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	