

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} MESSU

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par la propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité un appartement sous combles avec transformation de la toiture arrière, une annexe arrière et les châssis
Adresse	Place de Linde, 32
PRAS	Zone habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 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 :**

Le demandeur a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation 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 Place de Linde au n° 32, maison mitoyenne R+03+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 1^{ère} Division, Section A – n°360F16 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité un appartement aménagé sous combles avec transformation de la toiture arrière, une annexe arrière et les châssis en façade avant** ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/02/2026 au 19/02/2026, 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 2.5.2° 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
- 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

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 27535 (F20726-PU) – construire une maison – permis octroyé le 22/10/1936

Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 4 caves à charbon, 3 caves à provisions, citerne ;
- +00 hall d'entrée commun, 1 logement, cour, jardin ;
- +01 1 logement ;
- +02 1 logement ;
- +03 1 logement ;
- TV Combles – grenier ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

- La couverture de la cour ;
- L'augmentation du nombre de logement – aménagement des combles en logement ;
- La rehausse du versant arrière de toiture ;
- Le changement d'aspect de la façade à rue ;
- Les réaménagements intérieurs ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs disponibles (archives), 4 unités de logement peuvent être considérées comme régulier ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le volume construit (cuisine au +00), le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'une maison unifamiliale qui comporte 4 unités de logement ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité des travaux réalisés sans permis après le 1er janvier 2000 ;

Considérant que l'extension arrière au rez-de-chaussée ainsi que la rehausse du versant arrière de la toiture dateraient de la période 1996-2004, comme l'attestent les photographies aériennes disponibles sur BruGis ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de mettre en conformité les actes et travaux énumérés ci-dessus ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 caves, locaux compteurs ? citerne ?
- +00 hall d'entrée commun, appartement de 2 chambres, jardin
- +01 appartement 1 chambre avec bureau et balcon, toit plat
- +02 appartement 1 chambre avec bureau
- +03 appartement 1 chambre avec bureau et balcon
- +04 combles : appartement 1 chambre

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

Considérant que l'extension en zone de cour et jardin n'a nécessité aucune rehausse de mitoyens ; que l'aménagement de la cour en cuisine a permis d'accroître les superficies habitables du rez-de-chaussée et répond aux problèmes d'habitabilité de ce logement ;

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

Considérant qu'il y a également lieu de représenter sur plan la citerne d'eau de pluie existante ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le profil mitoyen de gauche le plus profond est dépassé de 0,20m ; que ce dépassement est dû à la pose d'une isolation par l'extérieur ;

Considérant dès lors, que cette dérogation est minime et acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction*, en ce que l'extension en toiture sur toute la largeur de la façade arrière, dépasse les versants de toiture des 2 profils voisins ;

Considérant que les profils des constructions voisines sont dépassés de +/-2,07m pour celui de gauche et +/-1,25m à droite ;

Considérant que cette extension, vu la configuration des lieux, impacte de façon limitée les parcelles voisines ; que cette rehausse en retrait des limites mitoyennes ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat et qu'aucune opposition à la configuration existante de fait n'a été émise par le voisinage ;

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 (cuisine située au +01, +02, +03 à +/-6m², séjour cuisine du logement situé dans les combles à 16,5m²) ;

Considérant qu'en situation de droit, la superficie de la cuisine des logements situés aux 1er, 2e et 3e étages était de 10 m² ; que cette superficie a été réduite afin d'aménager une salle de bain, impactant dès lors l'habitabilité de ces logements ;

Considérant que, contrairement à ce qui est mentionné dans les documents administratifs (note explicative, annexe I, ...), le quatrième logement situé dans les combles ne constitue pas un studio, les espaces étant clairement différenciés ; qu'il s'agit d'un appartement d'une chambre ; que les superficies du séjour et de la cuisine n'atteignent pas les minima requis ; qu'il y a dès lors lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale sous combles (2,30m sur au moins la moitié de la surface) n'est pas atteinte pour la pièce (chambre à 2,10m, séjour/cuisine à 2,20m et salle de bain à 2,10m) ; qu'il convient de s'y conformer ;

Considérant par ailleurs qu'il convient de représenter sur le plan des combles les hauteurs sous plafond de 1,50m et 2,30m ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, wc*, en ce que le wc des logements aménagés aux 1er, 2^{ème}, 3^{ème} étages et sous combles n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et qu'il donne directement sur le living ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 7 & 9, salle de bain/douche et cuisine*, en ce que les équipements sanitaires (point d'eau) et de cuisine (évier, appareils de cuisson et électroménager) ne sont pas représentés sur plan ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

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 (séjour aux +01, +02, +03) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

Considérant que l'apport insuffisant en éclairage naturel résulte de l'agrandissement des pièces de séjour consécutif à la fermeture des balcons, entraînant une augmentation des besoins en éclairage ;

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

- cloisonnement des espaces de vie et pièces différenciées, contraires à l'aménagement de type studio
- possibilités inexploitées d'améliorer l'aménagement initial des logements existants

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 4 à 5 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que la modification du nombre de logements mène à une densification des parties habitées de l'immeuble ; que le nouvel aménagement n'améliore pas l'habitabilité des logements ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense, limité à maximum 3 unités de logement et en supprimant les dérogations au Titre II du RRU ;

Considérant par ailleurs qu'un arbre est présent en fond de parcelle sans être représenté aux plans ; qu'il y a lieu de le faire figurer sur les plans, notamment l'arbre situé dans le jardin ;

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

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
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements
- l'impact de la surdensification sur l'offre de stationnement est limité, d'éventuelles alternatives de mobilité douce sont proposées ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

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'il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ;

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 ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries en façade avant a été modifié sans respect du matériau, de la couleur et des divisions d'origine ; que les châssis en bois de ton bleu ont été remplacés par du PVC de ton blanc ; que l'aspect de la porte d'entrée a été modifié ; Considérant que le projet ne maintient pas le principe de l'imposte supérieure ; qu'il y a un manque d'harmonie au niveau des divisions (proportion des impostes) ; que la composition d'ensemble de la façade en est affectée ;

Considérant qu'il convient d'uniformiser les menuiseries au niveau des divisions (en respectant les divisions d'origine) et de maintenir le principe de l'imposte supérieure ;

Considérant que tous les éléments en pierre bleue (seuils, soubassement...) ne sont pas identifiés et que le garde-corps situé au 3^{ème} étage n'est pas bien représenté ; qu'il convient de d'identifier tous les éléments en pierre bleue et de garder leur aspect naturel, de représenter correctement le garde-corps du 3^{ème} étage ;

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 – CP.2025.0920/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 23/12/2025 ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.
à condition de :

- Proposer un aménagement plus qualitatif et moins dense – limité à maximum 3 unités de logement – et supprimer les dérogations au Titre II du RRU ;
- Uniformiser les menuiseries en façade avant au niveau des divisions (en respectant les divisions d'origine) et maintenir le principe de l'imposte supérieure ;
- Identifier tous les éléments en pierre bleue (seuil, soubassement...) et représenter correctement le garde-corps du 3^{ème} étage ;
- Représenter sur plan la citerne d'eau de pluie existante ;
- Faire figurer sur plan l'arbre situé dans le jardin ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 & 6 (sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} MESSU	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026