

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

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

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par CAPROCK s.r.l.
Objet de la demande	Mettre en conformité le changement d'affectation d'un commerce en logement au +00, transformer les logements existants dans le reste de l'immeuble, mettre en conformité les volumes et les modifications de façade en fonction de la situation de droit (2 logements)
Adresse	Rue Fridtjof Nansen, 1
PRAS	Zone d'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 a fait l'objet d' 1 courrier de réclamation sans demande à être entendu.

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

Le conseiller juridique du demandeur et l'architecte ont été entendus.

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 ;

Vu que le bien, sis à l'intersection du n° 1 de la Rue Fridtjof Nansen et du n° 141A de la Rue Frans Hals, se compose d'un immeuble de rapport R+02+TM, implanté sur une parcelle de 100m², cadastrée 8^{ème} Division – Section H – n° 632 g 3 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité le changement d'affectation d'un commerce en logement au +00, à transformer les logements existants aux étages, à mettre en conformité et à modifier les volumes de toiture, à adapter les façades à rue ;**

Vu que la demande a été introduite le 16/07/2025, que le dossier a été déclaré complet le 04/11/2025 ;

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 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 5 du Titre I du RRU – hauteur de la façade avant ;
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;
 - dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU – éléments en saillie en façade à rue ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;
 - 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 l'enquête publique s'est déroulée du 05/02/2026 au 19/02/2026 ; que le courrier d'observation introduit liste les améliorations possibles du projet : aménagement du local

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

vélos plus adéquat au +00, questionnement quant à la pertinence de la suppression du commerce de proximité et à la qualité d'habitation au +00, suroccupation inappropriée du logement existant du +00, séjour et cuisine trop exigus pour des appartements 3ch tels que prévus aux +01 et +02, profil de toiture ne respectant pas la toiture à versants avec lucarnes telle qu'autorisée, pas d'intégration suffisante de la rehausse par rapport au contexte bâti existant (s'inspirer de Frans Hals 143 sur l'autre angle), possibilité inexploitée de créer un duplex +02/combles avec terrasse tropézienne, ne pas prévoir de divisions au niveau des impostes, largeur des baies percées à limiter à celle du bandeau vertical en brique ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 23165 (PU 17660) – construire 2 maisons – permis octroyé le 03/11/1930
- n° 44268 (PU 36869) – transformer la façade – permis octroyé le 26/01/1973
- n° 44640 BIS (RPU 37390) – aménagement du 3^{ème} étage en appartement – demande de permis refusée le 07/10/1975

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la fermeture de la cour (entre 1971 et 1975), pour la suppression du commerce réaménagé en logement, pour la démultiplication du nombre d'unités de logement (jusqu'à 6), pour la modification du profil de toiture (entre 1977 et 1987), pour des changements d'aspect en façade à rue ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2023/16099), l'immeuble est une maison de rapport qui comprend 1 commerce (au +00) et 2 unités de logement (aux +01 et +02) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'immeuble de commerce avec entrée particulière, qui comporte 2 logements ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'un commerce et d'un garage au +00, de 2 logements à raison d'une unité par étage, d'une toiture à versant avec 3 lucarnes sur le pan avant ;

Qu'en séance, l'architecte a observé qu'au vu des multiples modifications qu'a subi le bien, certaines très anciennes, l'existence de 3 unités de logement aurait dû être reconnue ;

Considérant que la demande en situation projetée vise à modifier le nombre de logements (2 > 4) et à les réagencer, à rehausser la façade et à modifier la toiture à versants en toit plat ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 caves privatives (4), local poubelles, local compteurs, local vélos
- +00 Communs – hall d'entrée, garage (1 emplacement)
Log.01 – Appartement 1ch
hall, sdd avec wc, cuisine donnant accès au séjour/sàm, chambre accessible par la pièce de vie
- +01 Log.02 – Appartement 3ch
cuisine ouverte sur hall, vestiaire avec wc, sdd, séjour/sàm, 1 chambre accessible par la pièce de vie, 2 chambres accessibles depuis le hall dont 1 avec sdb/wc
- +02 Log.03 – Appartement 3ch
idem Log.02

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

- +03 Log.04 – Appartement 2ch
cuisine ouverte sur sàm/séjour, hall de nuit, wc, sdb, chambres dont 1 avec sdd, bureau

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la parcelle a été construite sur son entièreté ; que l'augmentation de la volumétrie a impacté l'intérieur d'îlot ;

Que la parcelle est enclavée par le bâti voisin immédiat ; que la cour initiale n'offrait pas à cette parcelle d'espace extérieur qualitatif ; que sa couverture n'a pas été préjudiciable aux parcelles et constructions voisines ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne propose aucune temporisation et réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;

Que les descentes d'eau pluviale sont modifiées dans le projet ; que deux descentes apparentes sont créées en façade ; qu'elles sont raccordées à l'égout public ;

Qu'une toiture végétalisée intensive combinée avec des panneaux solaires est proposée sur le toit plat ;

Qu'il convient de s'assurer de maintenir une gestion des eaux de pluie ;

Considérant qu'une rehausse étant envisagée, il est demandé d'avoir une attention sur l'intégration de refuges et d'abris dans le bâti pour préserver la nidification des oiseaux cavicoles en ville ; que l'installation de nichoir est un moyen pour soutenir ces espèces en déclin de population important ;

Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que §1.1° concernant la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle n'est pas d'application sur un terrain d'angle ; que la construction ne dépasse pas les profondeurs du bâti mitoyen ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 5, hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne*, en ce que la façade est rehaussée de manière à remplacer la toiture à versants par un toit plat ; qu'une nouvelle corniche est proposée ; que la rehausse qui n'observe pas un retrait par rapport au plan de façade est assimilé à une rehausse de façade ; qu'elle dépasse de 2,30m le voisin de droite de la Rue Frans Hals et de 4,95m celui de gauche de la Rue Fridtjof Nansen ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur de toiture*, en ce que le nouveau toit dépasse les 2 profils voisins ; que le toit voisin le moins élevé est dépassé de 3,70m côté versant avant et de 4,30m côté versant arrière ;

Qu'il convient de limiter les dérogations soit en proposant une toiture à versants, soit en prévoyant un volume à toit plat en retrait ;

Considérant que par rapport au front bâti arrière, le projet abaisse le niveau de toit arrière de la situation existante de fait de +/- 0,85m ; que deux baies ont été percées dans le mitoyen au +02 occasionnant des vues sur la parcelle voisine ; qu'en séance, l'architecte a confirmé que

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

ces travaux dataient de plus de 30 ans ; que le droit acquisitif peut être invoqué pour autant que les servitudes soient apparentes et continues (sans modification) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue*, en ce que les deux descentes d'eau pluviale projetées, telles que représentées, excèdent 0,12m sur les 2,50 premiers mètres de hauteur de la façade ;

Que selon les représentations, les 2 éléments en saillie présentent un dépassement de 14 à 18 cm, à une hauteur de 1,95m Rue Fridtjof Nansen et à 2,10m Rue Frans Hals ; qu'il convient d'y remédier ;

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 ;

Que la surface effective de la cuisine des logements 2 & 3 n'atteint que 6,67m² (>< 8,30m²) ; que la cuisine n'est pas distincte du hall ; qu'une partie de la surface de passage dans le hall ne peut être comptabilisée ; que par ailleurs, la superficie de la sàm/séjour de 22m² ne permet pas de compenser cette dérogation ; que, de plus, cette pièce de vie est trop restreinte et pas adaptée à un logement de 3 chambres ; que la surface utile est difficilement exploitable compte tenu de sa géométrie ;

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 01 aux +01 & +02) ;

Qu'en façade à rue, le maintien des baies d'origine est à préférer à leur agrandissement même s'il s'agit de créer un apport supplémentaire de lumière naturelle ;

Considérant que la demande contrevient à l'*article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- Qualité médiocre du logement au +00 – pas de façade arrière calme, peu de privacité et de sécurité, chambre accessible par le séjour, sdd/wc trop exigüe ;
- Aux +01 et +02, superficies de la pièce de vie et de la cuisine pas adaptées au nombre de chambres – superficies plancher dérogatoires ou alignées sur les minima sans tenir compte du nombre d'occupants, possibilité inexploitée de déplacer la cuisine en façade (à la place d'une chambre) et d'agrandir les locaux techniques (sdb, vestiaire, ...) ;
- Peu d'optimisation spatiale aux +01 et +02 – création d'unités de 3 chambres alors que la configuration et les surfaces utiles ne permettent que des logements de 2 chambres ; chambre 03 accessible par le séjour (et non le hall), cuisine non distincte du hall ;
- Amélioration de l'habitabilité des logements (reconnus) prioritaire sur la création de nouvelles unités – possibilité inexploitée de proposer un duplex +02/+03 avec un espace extérieur privatif ;
- Couverture de la cour qui a permis d'accroître les superficies utiles mais pas d'améliorer l'habitabilité de l'immeuble ;
- Praticabilité d'accès au local vélos insuffisante ;

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

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 ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue (pour le nouveau logement) ;
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;

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 ; qu'il y a lieu d'analyser la possibilité d'un local au rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 2 à 4 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité, d'une densité trop importante et d'une exploitation excessive de la parcelle ; que la modification du nombre de logements mène à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

Que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 4 unités de logement ; que les extensions volumétriques en toiture sont conséquentes ; que les étages +01 et +02 ne permettent pas l'aménagement de logement de 3 chambres ;

Que les nouvelles unités de logement doivent pouvoir répondre aux prescriptions des réglementations actuelles ; qu'en l'état, le niveau d'habitabilité n'est pas adéquat ni garanti ;

Que le projet doit pouvoir proposer un nombre d'unités de logement à l'habitabilité satisfaisante en corrélation avec la typologie du bâti implanté sur une parcelle d'angle ;

Qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense, en prévoyant 3 unités de logement qui concourent au respect du principe de bon aménagement des lieux ;

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 la demande déroge 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, doivent s'harmoniser 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 ;

Que la rehausse de façade est revêtue d'un bardage en zinc gris anthracite ; que le projet prévoit des menuiseries extérieures (portes et châssis) en aluminium gris anthracite ; que des

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

garde-corps de balcon et de fenêtre sont prévus en métal noir ; qu'au droit des vitrines, une allège maçonnée est construite ;

Que le matériau de l'allège de la baie d'angle n'est pas renseigné au plan ; que les différents jeux d'appareillage ne figurent pas sur l'élévation de façade ; que la largeur du bandeau vertical ainsi que le linteau en béton ne sont pas correctement représentés ; que les baies créées doivent s'inscrire dans la largeur du bandeau vertical ; que les fenêtres de la cage d'escaliers ne doivent pas présenter d'imposte inférieure vitrée ;

Que les divisions d'imposte ne se motivent plus (suppression des vitraux) ; que l'imposte inférieure d'une des fenêtres de la cage d'escaliers n'a pas lieu d'être ; que le choix d'une couleur foncée pour les menuiseries extérieures n'est pas représentatif de l'aspect architectural du bâtiment des années 30, ni du langage dominant du cadre bâti environnant ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des 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.2025.0859/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 18/11/2025 ;

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 :

- Limiter le nombre d'unités de logement à 3, en respectant le principe de bon aménagement des lieux ; revoir la densité d'occupation des logements (nombre de chambres) ;
- Intégrer davantage la rehausse volumétrique soit en proposant une toiture à versants, soit en prévoyant un volume à toit plat en retrait ;
- En façade à rue, créer des baies qui s'inscrivent dans la largeur du bandeau vertical en brique ; représenter les différents jeux d'appareillage du parement en brique ; ne prévoir des impostes vitrées qu'en partie supérieure et sans division ; proposer un aspect des menuiseries extérieures respectant les caractéristiques du bâti des années 30 (couleur) ;
- Proposer des descentes d'eau pluviale apparentes qui respectent l'article 10 du Titre I du RRU ;
- S'assurer de maintenir une gestion des eaux de pluie ;

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 6 (telle que limitée dans les conditions), Titre II – article 10, 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

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

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

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	