

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 avril 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} DE CORT
Urbanisme M^{me} HINSENKAMP

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV01	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Construire une extension au rez-de-chaussée arrière, abattre 2 arbres, aménager un cabinet libéral au rez-de-chaussée & aménager un logement supplémentaire dans les combles
Adresse	Chaussée de Ninove, n°321
PRAS	Zone d'habitation + LNC + Espace structurant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 avril 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/réaction.

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

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 avril 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial 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 identifié à l'inventaire du patrimoine bâti (37106) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone générale ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Ninove au n° 321, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 4 Section B – n° 17B11 et est répertorié en tant qu'immeuble à appartements sans ascenseur ;

Vu que la demande vise à **construire une extension au rez-de-chaussée arrière, abattre 2 arbres, aménager un cabinet libéral au rez-de-chaussée & aménager un logement supplémentaire dans les combles** ;

Vu que la demande a été introduite le 26/03/2024, que le dossier a été déclaré complet le 27/01/2026 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/03/2026 au 02/04/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

- application de l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti

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 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, gabarit ou esthétique :
 - dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au RCU, Titre I, article 5 – implantation/gabarit
 - dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 avril 2026

Vu l'avis des Espaces Verts ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé CP.2026.0085/1 daté du 05/02/2026 ; que le rapport est un favorable conditionné ;

Vu que la Chaussée de Ninove est une voirie régionale, que la Direction Gestion et Entretien des Voiries - Bruxelles Mobilité - AED a été consultée et qu'aucune remarque ni opposition à la présente demande de permis d'urbanisme n'a été formulée ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°44494 (PU 37015) – Transformer l'immeuble – permis octroyé le 28/09/1973

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la création de la terrasse au dernier étage, l'installation de plusieurs vélux en toitures et la création des annexes arrières ;

Vu que la demande en situation de droit se compose de 2 logements ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Chaufferie + Cave + Garage + Accès jardin
- 00 Entrée commune + Logement 01 – 2 Chambres + Terrasse + Jardin
- +01 Logement 02 – 2 Chambres + Balcon
- Combles Cuisine + Wc + Chambre + Combles

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 (RU 2020/10528 + Cadastre + Archive) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité l'extension arrière au rez-de-chaussée
- Mettre en conformité la terrasse de toit
- Aménager un cabinet médical au rez-de-chaussée
- Augmenter le nombre de logement de 2 à 3
- Abattre 2 arbres
- Rehausser la façade avant et modifier la forme des fenêtres

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

- -01 2 Local compteurs + 3 Caves + Garage + Local vélo/poussette + Local poubelle + Accès jardin
- 00 Entrée commune + Cabinet médical + Logement 01 – 1 chambre + Terrasse + Jardin
- +01 Logement 02 – 2 Chambres + Balcon
- Combles Logement 03 – 2 Chambres + Terrasse

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 avril 2026

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant que la densité du bâti est augmentée et qu'une terrasse en toiture peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que deux arbres sont abattus ; que le projet prévoit une toiture végétale sur l'annexe mais ne précise pas le mode de stockage (citerne) et de réemploi des eaux ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il convient de pas approfondir le bâti et de préserver les deux arbres ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales de la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant que la *prescription générale 0.12., modification partielle de l'utilisation d'un logement*, est d'application en ce que la superficie du logement n'est pas maintenue ; que cette suppression peut être autorisée à condition de permettre l'extension d'un équipement de santé ; que l'affectation projetée en lieu et place du logement est dès lors conforme à ladite prescription puisqu'il s'agit d'un cabinet médical ; qu'il y a lieu d'envisager un accès et une salle d'attente séparée des logements ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la rehausse en façade avant dépasse les profils des immeubles voisins de 1,1m de profondeur et respectivement de 4,5m et 7,2m en hauteur ; que la rehausse modifie radicalement la typologie de la façade sans en améliorer l'habitabilité intérieur ; que celle-ci est inenvisageable ; que les dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'annexes au rez-de-chaussée dépasse les profils des immeubles voisins de 12,4m le moins profond et de 12,2m le plus profond et de 3,3m en hauteur que la dérogation est importante et se justifie peu ; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement intérieur sans l'annexe ; que les dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'il y a *dérogation au RCU, Titre I, article 5 – implantation/gabarit* ; en ce que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions garantissent l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public ; que les augmentations proposées ne s'intègre pas dans le contexte environnement qu'il y a lieu de préserver la volumétrie en situation de droit ; que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que la chambre au rez-de-chaussée n'atteint pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; qu'il y a lieu de se conformer à la réglementation ;

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

- Balcon en lien avec la salle de bain
- La localisation des sanitaires / salle de bain en façade avant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 avril 2026

- La disposition du garage ouvert sur le local vélo

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 2 à 3 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif en plaçant les sanitaires du côté des buanderies afin de faire bénéficier les surfaces nettes éclairantes / balcon pour les pièces de vie ; que le local vélo pourrait être amélioré ;

Considérant qu'il a été fait application à *l'article 207 du CoBAT– Bien inscrit à l'inventaire* ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; que le reportage photographique intérieur est lacunaire ; qu'il convient de proposer un inventaire de toutes les pièces des caves au grenier afin de garantir la pérennité des éléments architecturaux ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées pour le changement de la porte en bois vers de l'aluminium et la rehausse de toiture modifiant les fenêtres rondes par des fenêtres cintrées divisées en deux parties ; que la construction est en totale rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que le projet modifie de façon radicale le profil de la toiture ; que la composition d'ensemble en est affectée ; que la rehausse est inenvisageable et que la porte doit retrouver ses caractéristiques en bois mouluré ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ; que les modifications apportées ne visent pas à 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 ;

Considérant qu'il y a *dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, 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 en façade avant dénature complètement l'harmonie architecturale qu'il y a lieu de préserver les fenêtres actuelles ;

Considérant que 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.2026.0085/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 05/02/2026 ;

Considérant qu'en séance l'architecte ne sait pas répondre aux différentes questions posées par la commission, que le demandeur n'était pas présent ; que la commission de concertation a pour objet de discuter et d'apporter la lumière sur les zones d'ombre du projet ; qu'il n'a pas été possible de le faire ; que la commission à statuer en l'état ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 avril 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 09 avril 2026

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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