

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. CUMPS
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Développement de la ville M^{me} DE LHONEUX
et mobilité

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV01	Demande de permis d'urbanisme introduite par Community Land Trust Brussels (CLBT)
Objet de la demande	Rénover 4 duplex en modifiant les aménagements intérieurs, revoir l'entrée en modifiant les accès et en créant un local pour 8 vélos, modifier le volume du rez-de-chaussée en créant un recul et modifier la façade
Adresse	Rue Abbé Cuyllits 35
PRAS	Zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE)

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 2026

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique a fait l'objet d'une réaction.

**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 23 avril 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que la demande vise à rénover 4 duplex en modifiant les aménagements intérieurs, revoir l'entrée en modifiant les accès et en créant un local pour 8 vélos, modifier le volume du rez-de-chaussée en créant un recul et modifier la façade ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/03/2026 au 13/04/2026 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - Article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - Article 6 : hauteur toiture et éléments techniques ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à une réclamation qui porte principalement sur :

- L'isolation débordant sur la propriété du n° 33 rue Abbé Cuyllits impactant les installations de chauffage existantes sur la propriété

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

- Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (zichee) ;

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU daté du 07/04/2026 ; que certains point (cage d'escalier vers le sous-sol et chemins d'évacuation) sont non conformes sur plans et nécessiteraient une dérogation du SPF intérieur ;

Considérant que le bien se situe dans le quartier « Cureghem », au sein d'un îlot délimité par la rue Abbé Cuyllits, la rue de Liverpool, la rue Odon et la place Lemmens ;

Considérant que le projet concerne la parcelle cadastrale 145G16, section B, 4e division, d'une superficie de 2.860 m², considérée comme un immeuble à appartements appartenant à la Commune ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 2026

Considérant que la Commune, propriétaire du bien, a octroyé un droit d'emphytéose à Community Land Trust Belgique en 2024 ;

Considérant que le demandeur, « Community Land Trust Belgique », est une organisation à but non lucratif qui acquiert et gère des terrains afin d'y créer des logements abordables, durables et de qualité, principalement destinés à des ménages à revenus modestes ; que le principe clé consiste à dissocier la propriété du sol, qui reste collective, de celle du bâtiment, acquise par les occupants ;

Vu le permis d'urbanisme n° 43464-PUM délivré le 11 avril 2002 à la Commune d'Anderlecht pour la construction de deux immeubles à appartements ;

Considérant qu'en situation existante les logements présentent des défauts d'habitabilité : mésusage et insécurité du hall d'entrée, pièces de vie du rez-de-chaussée en manque de privacité, espaces non proportionnels au nombre de chambres et donc peu fonctionnels, manque de luminosité, ameublement compliqué, surchauffes et non-respect du code civil vis-à-vis des voisins de la rue de Liverpool ;

Que le projet vise à améliorer les logements par les interventions suivantes :

- Réorganisation intérieure, agrandissement des cuisines et rationalisation des séjours et des sanitaires ;
- Création d'un local vélos/poussettes ;
- Comblement des espaces extérieurs résiduels au niveau des chambres ;
- Réorganisation rationnelle des sanitaires et des couloirs ;
- Rehausse des mitoyens afin de respecter le Code civil et de limiter les vis-à-vis ;
- Installation de pergolas en terrasse et de frontages végétalisés au rez-de-chaussée ;
- Amélioration des performances énergétiques par le renforcement de l'isolation et de la compacité du bâti, la limitation de la surchauffe, le rafraîchissement par la végétalisation des toitures, des structures végétalisées, l'installation de panneaux solaires, etc. ;

Que toutes les interventions prévues répondent efficacement aux problématiques existantes dans une vision très pragmatique ;

Qu'afin de répondre aux problématiques de la relation à la rue des pièces de vie du rez-de-chaussée et au manque d'espace créant du lien social dans le projet, la demande prévoit l'agrandissement du hall d'entrée et le placement de deux grillages métalliques de type treillis pour plantes grimpantes à l'aplomb de la façade, créant un frontage végétalisé (espace de transition) ; que cette requalification des espaces en retrait du rez-de-chaussée permet d'éviter la création de recoins insécurisants et d'améliorer la privacité des cuisines ;

Que le réaménagement du rez-de-chaussée a pour impact de réduire la superficie des espaces de vie des deux duplex de 4 chambres, que cette superficie reste cependant suffisante et proportionnelle aux nombres de chambre puisque le séjour/salle à manger fait plus de 32m² et

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 2026

les cuisines 9 et 11 m² ; que de plus le réaménagement permet la création d'une entrée plus qualitative avec rangements, et d'une réserve dans un bloc technique central comprenant également des WC ;

Que la création de ce bloc technique en face des escaliers et entre la cuisine et le séjour permet également de créer un mur plein supplémentaire dans le séjour répondant aux difficultés d'ameublement ;

Que l'avancée des châssis des niches en façade arrière au rez-de-chaussée et en façades avant et arrière au 1^{er} étage permet une meilleure compacité donc un volume plus simple à isoler mais améliore également la luminosité des chambres ; que cela permet même d'agrandir quelque peu la superficie des chambres du 1^{er} étage ;

Que la chambre 2 en façade avant au 1^{er} étage gauche présente une dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel, qu'il s'agit cependant d'une dérogation existante qui est réduite par les transformations prévues, qu'il s'agit donc d'une amélioration de la situation existante de droit et à ce titre les dérogation est accordée ; que concernant les chambres 3 en façade arrière des deux duplex, cette dérogation est induite par le retour de l'isolation extérieure et le déplacement du châssis, que cependant les dérogations sont minimales (0,31 et 0,23 m²) et donc acceptables ;

Qu'afin d'améliorer l'habitabilité des pièces de vies du 2^e étage, les cuisines sont déplacées en façade à rue, qu'outre le fait que les cuisines en deviennent plus agréables en termes d'espace, de lumière et de vue, cela permet d'aménager un hall d'entrée plus grand avec un rangement et un vestiaire ce qui compense la perte de superficie des séjours qui reste toutefois largement conformes aux normes minimales de superficie ;

Qu'afin de régler les problèmes de code civil (vue directe avec muret garde-corps de seulement H. 105 cm) au niveau des terrasses des duplex du R+2, une rehausse du mur mitoyen de gauche au moyen d'un pare-vue est prévue ; ce pare-vue est une structure pour plante grimpantes en tôle thermolaquée qui est ajoutée au-dessus du muret existant afin d'atteindre la hauteur minimale d'1,9m ;

Que cette rehausse présente une dérogation à l'article 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qu'il s'agit d'un volume ajouté qui dépasse de plus de 3m les voisins de la rue de Liverpool ; qu'aucune réclamation pendant l'enquête publique ne s'est opposée à cette rehausse ; que la pergola présente une hauteur de 3,5 m de hauteur sous structure, que cette hauteur correspond à la hauteur supérieure des fenêtres de l'escalier et n'a pas soulevé de remarque en enquête publique; qu'il s'agit d'une configuration particulière en coin d'ilot puisque le bâtiment voisin est celui qui fait l'angle ; que le bâtiment jumeau dans la rue parallèle possède la même configuration ; que la rehausse et la pergola forment un volume cohérent dans le contexte urbain et que la légèreté de la structure diminue les impacts pour le voisin ; que les dérogations sont donc acceptables ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 2026

Que l'implantation de ce volume est préférable au maintien de la situation existante en ce qu'il permet d'améliorer la privacité des logements, que l'immeuble se trouve au coin de l'îlot et est très proche de la façade arrière des bâtiments de la rue de Liverpool ; que ces dérogations sont donc acceptables ;

Que cependant un mur mitoyen doit, selon le code civil, être rehausser en matériaux « durs », que tel n'est pas le cas, qu'il nous semble pourtant préférable de maintenir une structure légère afin de ne pas alourdir les volumes mais également parce que la proposition permet toujours à la lumière de passer et impact moins les voisins à ce sujet ; qu'il faut donc obtenir l'accord des copropriétaires du mur mitoyen à ce sujet ;

Que la demande prévoit également de réaménager les parties centrales de ces deux terrasses en toiture verte semi-intensive ; que cela améliore la qualité de ces terrasses et les mets également à distance l'une de l'autre ;

Que plusieurs aménagements intérieurs sont proposés dans les deux duplex supérieurs et visent à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité ainsi que les possibilités d'ameublement ; que les superficies des chambres de ces duplex sont inchangées et que par conséquent les dérogations y relatives ont été accordées dans le précédent permis ; que la chambre 1 au 3^e étage en façade arrière présente toutefois une dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU en ce qui concerne son éclairage naturel, que cette dérogation est due à la nécessité de maintenir la largeur de baies et de ne pas modifier les linteaux, qu'il s'agit d'un déficit de 0,16m², que la dérogation est donc minime et acceptable ; que les portes d'entrées de ces duplex ne répondent pas à l'article 6 du Titre II du RRU mais que celles-ci sont existantes et que la dérogation est existante et non modifiée dans la présente demande ;

Considérant que la façade actuelle est en enduit sur isolant de couleur beige/kaki ce qui peut donner un aspect grisé, froid et terne au bâtiment ; que la demande prévoit l'isolation de l'ensemble des façades en liège expansé ; que cette proposition change radicalement l'aspect de la façade et s'éloigne des caractéristiques urbanistiques du bâti environnant ;

Que le liège présente certains avantages de mise en œuvre et d'entretien décrits dans la notice explicative ; que ce matériau a déjà montré sa capacité à vieillir de manière qualitative dans d'autres projets en région bruxelloise ;

Que les bâtiments environnants présentent plutôt des façades soit en briques rouges/oranges soit en enduit de ton clair allant du blanc au saumon avec des châssis en bois (teinte naturelle, blanc grisé ou vert bouteille) ou en PVC blanc ; que la présente demande est soumise aux mesures particulières de publicité entre autres pour la modification de ces caractéristiques urbanistiques ;

Que par ailleurs le bien est situé en ZICHEE, une zone dans laquelle il y a lieu d'être particulièrement attentif à la préservation de l'esthétique des façades ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 2026

Que le bâtiment concerné par la demande ne présente pas d'intérêt patrimonial particulier mais qu'il est cependant nécessaire de maintenir une harmonie des façades dans la rue ;

Que les châssis en aluminium thermolaqué bleus sont remplacés par des châssis de même matériau mais ton-sur-ton avec le liège expansé ; que les parties en briques de verres sont remplacées par un châssis au vitrage opalin pour tout de même maintenir l'intimité des chambres ;

Que les modifications prévues en façade à rue rendent son expression plus calme et moins chargée ;

Que cette proposition est acceptable en ce que les matériaux proposés restent différents de ceux existants dans le contexte, tout comme l'architecture du bâtiment, mais que leur couleur s'intègre dans le contexte urbain ce qui permet de marquer sa différence de manière plus subtile ;

Que la demande prévoit également l'intégration de nichoirs à martinets et à chauve-souris en haut des façades ; que cela permet de favoriser la biodiversité et est appréciable ; que les habitants bénéficient également d'un accompagnement à ce sujet ;

Qu'en ce qui concerne la gestion des eaux de pluies, la parcelle et le bâtiment existant n'offre que peu de potentiel d'amélioration ; la demande propose néanmoins des améliorations telles que la végétalisation de certaines toitures avec une couche de stockage d'eau ; que le demandeur précise en séance que deux citernes extérieures sont prévues et que l'eau sera réutilisée pour l'arrosage du jardin, qu'elles sont dessinées en plan le long de la façade arrière ; que ces propositions sont appréciables et participent à la réalisation des politiques régionales ;

Que le site se situe en zone d'aléa d'inondation faible, que le demandeur explique en séance qu'il pourrait étudier une végétalisation de la toiture, que cette végétalisation permettrait d'encore améliorer la gestion des eaux de pluies sur la parcelle ;

Que la demande prévoit une rénovation énergétique complète du bâtiment, que la notice explicative est très complète à ce sujet ; que cependant le bâtiment est déjà le plus profond et que l'isolation par l'extérieur de la façade arrière implique une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur ; que cette dérogation est minime (8 cm) et acceptable en ce qu'elle permet l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité des logements et répond aux normes actuelles en terme d'isolation ;

Considérant qu'il s'agit d'un projet d'autogestion accompagnée du bâti et d'aménagement participatif ;

Considérant que le remaniement du rez-de-chaussée permet la création d'un local vélos d'une capacité de 8 vélos pour 12 chambres ; qu'ils sont sécurisés par des arceaux ; qu'il s'agit

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 2026

d'une nette amélioration par rapport à la situation existante qui ne comprend pas de locaux communs ;

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 ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- **Respecter l'avis du SIAMU du 07/04/2026 et/ou obtenir les dérogations auprès du SPF Intérieur ;**
- **Obtenir l'accord des copropriétaires des murs mitoyens pour les rehausses et les isolations ;**

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Bourgmestre	M. CUMPS	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Développement de la ville et mobilité	M ^{me} DE LHONEUX	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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