

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} ZANAS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par A.M ORTHODONTICS
Objet de la demande	Mettre en conformité et rénover un immeuble de rapport
Adresse	Rue Guillaume Lekeu, n°44
PRAS	Zone d'habitation

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 ni demande à être entendu.

**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 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, 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 Rue Guillaume Lekeu au n°44, maison R+02+TV, implantée sur une parcelle de 175 m² cadastrée Division 8 Section H – n° 615 P 6 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable comportant 3 logements ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité et rénover un immeuble de rapport** ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 19/03/2026 au 02/04/2026, 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 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
 - dérogation au RRU, Titre I, article 10 – éléments en saillie en façade à rue
 - dérogation au RCU, Titre I, article 3 §9 - entretien et rénovation des corniches

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) référencé T.2026.0112/1 daté du 13/02/2026 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°30021 (PU F23182) – Construire une maison – permis octroyé le 31/05/1938
- n°35964 (PU F29425) – Transformation (modification du volume de la toiture dans le versant arrière en vue d'aménager les combles) – permis octroyé le 07/07/1953
- n°51447 (PU 53518) – Mettre en conformité et rénover un immeuble de rapport – permis refusé en saisine le 13/06/2025

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour de légères modifications apportées aux aménagements intérieurs ainsi qu'à la façade à rue (agrandissement des baies de la travée de gauche, remplacement des châssis et retrait des croisillons, installation d'une descente des eaux pluviales, enrobage de la corniche par du PVC) ;

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

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

- -01 Locaux communs : Circulation vers les étages, local compteurs, 3 caves à charbons, débarras, 3 caves à provisions, citerne, escalier d'accès vers le jardin
- +00 Locaux communs : Hall d'entrée, WC, circulation vers les étages
Logement 1 (appartement ICH) : Chambre, salon, salle à manger, cuisine, salle de bain, jardin
- +01 Locaux communs : Hall et circulation vers les étages
Logement 2 (appartement ICH) : Chambre, salle de bain, salle à manger, cuisine, terrasse, WC
- +02 Locaux communs : Hall et circulation vers les étages
Logement 3 (appartement ICH) : Chambre, salle de bain, salle à manger, cuisine, terrasse, WC
- Combles Locaux communs : Hall et circulation vers les étages
Logement 4 (studio) : Espace de nuit, cuisine, WC, débarras

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/18738), l'immeuble comprend 4 logements et a fait l'objet de travaux de transformation effectués de manière illicite – modification de l'aspect architectural de la façade, changement des châssis en PVC aux étages ;

Considérant qu'en situation de fait la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Locaux communs : Circulation vers les étages, local compteurs, 5 caves, débarras, citerne 3,15 m³
- +00 Locaux communs : Hall d'entrée, pièce de rangement, circulation vers les étages
Logement 1 (appartement ICH) : Pièces de séjour (2), chambre, salle de douche, cuisine, terrasse jardin
- +01 Locaux communs : Hall et circulation vers les étages
Logement 2 (appartement ICH) : Chambre, salle de douche, séjour, cuisine, débarras, terrasse
- +02 Locaux communs : Hall et circulation vers les étages
Logement 3 (appartement ICH) : Chambre, salle de douche, séjour, cuisine, débarras, terrasse
- Combles Locaux communs : Hall et circulation vers les étages
Logement 4 (appartement ICH) : Séjour, cuisine, chambre, salle de douche

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité les modifications apportées à la façade à rue
- Modifier les aménagements intérieurs des logements

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

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

- -01 Locaux communs : Circulation vers les étages, local compteurs gaz et eau, local compteurs électricité, local poubelles, 4 caves, local vélos/poussettes, citerne 3,15 m³
- +00 Locaux communs : Hall d'entrée, local entretien, circulation vers les étages
Logement 1 (appartement ICH) : Chambre, buanderie, séjour/cuisine, WC indépendant, salle de douche, terrasse jardin
- +01 Locaux communs : Hall et circulation vers les étages
Logement 2 (appartement ICH) : Sas d'entrée, chambre, salle de douche, séjour/cuisine
- +02 Locaux communs : Hall et circulation vers les étages
Logement 3 (appartement ICH) : Sas d'entrée, chambre, salle de douche, séjour/cuisine
- Combles Locaux communs : Hall et circulation vers les étages
Logement 4 (studio) : Sas d'entrée, rangement, espace de jour, espace de nuit, salle de douche

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 l'intégration des espaces de jardin d'hiver au volume chauffé du bien au R+1 et R+2 et par la pose d'une isolation dépassant les deux profils mitoyens tant en profondeur qu'en hauteur ;

Considérant que l'aménagement de la zone de cour et jardin est améliorée par la réduction de la superficie de la nouvelle terrasse carrelée ; que celle-ci est de 17 m² pour une zone de cour et jardin de 86,68 m² ; que le projet vise à améliorer les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien en ce qui concerne la zone de cour et jardin ; que l'aménagement respecte les exigences tant au niveau du Règlement Régional d'Urbanisme qu'au niveau du Règlement Communal d'Urbanisme ; que cette transformation est appréciable ;

Considérant que le projet prévoit de maintenir la citerne de récupération des eaux de pluie existantes au niveau du sous-sol ; qu'en ce sens, il y a lieu de prévoir le réemploi des eaux récupérées à des fins d'usage domestique (toilettes, machines à laver) ainsi que pour l'entretien du jardin (robinet de jardin, tuyau d'arrosage) ;

Considérant qu'un arbre à haute tige est planté en fond de parcelle ; que les orthophotoplans démontrent que celui-ci occupe un grand volume ; qu'il y a lieu de prévoir un élagage de l'arbre en vue de maintenir celui-ci en bonne santé et d'assurer la sécurité du cadre environnant ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne** en ce que le projet vise à isoler la façade arrière du bâtiment ; que cette isolation induit un dépassement des deux mitoyens tant en profondeur qu'en hauteur ; qu'il s'agit toutefois d'une intervention visant à améliorer les qualités énergétiques du bâtiment et le confort pour les habitants du bien ; qu'il s'agit d'une dérogation minimale ; que celle-ci est acceptable ;

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

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 10 - éléments en saillie en façade à rue**, en ce qu'une descente d'eau apparente a été placée en façade à rue ; que celle-ci n'apparaît pas sur les plans projetés mais bien sur la façade représentée ; que son dépassement en saillie de la façade par rapport à l'alignement n'a pas pu être vérifié ; que cette distance ne peut excéder 0,12 cm ; qu'en outre, les eaux pluviales du versant avant ont été raccordées à l'égouttage public par la pose d'une gargouille – ce qui est contraire à la volonté actuelle de privilégier la récupération et la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; qu'il y a lieu de représenter la descente des eaux de pluie sur les plans ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale**, en ce que les chambres du logement 2, 3 et 4 et la pièce de séjour du logement 4 ne présentent pas les superficies minimales obligatoires ;

Considérant que l'aménagement d'un sas d'entrée dans les logements 2 et 3 a pour conséquence de réduire la surface des chambres à 12,08 m² ; qu'en situation de droit, celles-ci possèdent une superficie de 14 m² ; que si la présence d'un sas d'entrée est louable, il n'est pas judicieux de restreindre le confort des chambres ; qu'il y a lieu d'étudier la modification de l'emplacement et l'agencement du sas – par l'ameublement et/ou sans être fermé complètement – tout en maintenant la surface existante de droit des 14 m² des chambres ;

Considérant que le logement 4 est cloisonné de manière à délimiter les différents usages des espaces ; qu'il ne s'agit pas d'un aménagement de studio mais d'un appartement ; que la superficie de la pièce de séjour est de 20,97 m², n'atteignant pas les 28 m² requis lorsque la cuisine est intégrée aux pièces de vie ; qu'en outre, la superficie de la chambre est de 9,99 m², n'atteignant pas les 14 m² requis ; que si le projet prévoit d'aménager un studio, les espaces ne doivent pas être différenciés ; qu'il y a lieu de décroisonner au maximum l'espace à l'exception de la salle d'eau afin de répondre à un aménagement de type studio ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8 – WC** en ce que la pièce où se situe le WC n'est pas séparée de la pièce de vie par un sas et donne directement sur la salle à manger ; qu'il y a lieu de rajouter une cloison afin de répondre aux exigences ;

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

- L'aménagement des pièces de séjour avec cuisine intégrée des logements 2 et 3 n'est pas idéal ; qu'il est réfléchi compte tenu des murs existants ; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement des séjours de manière à intégrer qualitativement l'espace dédié au repas à la pièce de vie ;
- L'aménagement d'un studio doit prévoir le strict minimum de cloisons ; qu'il y a lieu de décroisonner l'espace ;

Considérant que les plans de la situation de droit de 1938 démontrent l'aménagement de jardins d'hiver (nommées telles des terrasses sur les plans) avec une large baie comblée d'un châssis ; que la demande actuelle prévoit la modifications des aménagements intérieurs et l'usage ces volumes de « terrasses » afin d'agrandir la pièce de séjour ; que le projet ne propose par ailleurs pas d'espace extérieurs ; qu'il y a lieu de revoir de manière conséquente l'aménagement de cette pièce en vue d'améliorer l'habitabilité des logements ainsi que d'agencer un espace extérieur afin de répondre aux besoins actuels ;

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

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 la situation de droit ne correspond pas à la situation de fait ; que la composition d'ensemble est affectée ; que toutefois l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ; que la façade s'y intègre harmonieusement ;

Considérant que la hauteur des baies de la travée de gauche a été modifiée ; que cet ouvrage semble dater de la construction ; que les fenêtres s'intègrent harmonieusement aux baies de la travée de droite ; que les châssis d'origine en bois ont été remplacés par des châssis en PVC blanc ; que les divisions initiales ne sont pas respectées ; que l'imposte des châssis au niveau de la mansarde a été supprimé ; que le restant des châssis maintient le principe de l'imposte supérieure ; que les croisillons des impostes de tous les châssis ont été retirés ; que les châssis existants sont munis d'ouvrants à double cadre entravant les proportions symétriques de fenêtres ; que les grilles de ventilations sont apparentes ; qu'il y a lieu de proposer des châssis symétriques avec grilles de ventilation invisibles ; que les ferronneries de la petite baie jouxtant la porte d'entrée ont été peintes en blanc ; qu'il y a lieu de les peindre en noir ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 3 §9 - entretien et rénovation des corniches* en ce que la corniche a été couverte d'un caisson en PVC blanc ; que lors de travaux de transformation les corniches ouvragées d'origine sont maintenues, en ce compris leurs éléments de décor ; que si pour des raisons techniques, la corniche d'origine ne peut être maintenue, elle est remplacée par des éléments restituant au mieux le modèle d'origine ; que l'utilisation de PVC est strictement interdite ; qu'il y a lieu de restaurer la corniche afin de retrouver ses caractéristiques architecturales d'origine ;

Considérant que si la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises le 13/02/2026 dans le rapport de prévention incendie – T.2026.0112/1 – du SIAMU ;

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 09 avril 2026

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

- Représenter la descente des eaux pluviales en plan
- Maintenir la superficie de 14 m² pour les chambres des logements 2 et 3
- Proposer un sas entre le WC indépendant et la salle à manger du logement 1
- Proposer un aménagement de la pièce de séjour des logements 2 et 3 répondants au bon aménagement des lieux
- Décloisonner le logement 4 pour garantir l'aménagement d'un studio
- Proposer une corniche en bois respectant l'aspect d'origine
- Peindre les ferronneries de la façade à rue en noir

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4 et 6 sont acceptées pour les motifs évoqués et moyennant le respect des conditions susmentionnées.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
Urbanisme	M ^{me} ZANAS	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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