

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

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEWACHTER

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> HANSON

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV10</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite le copropriétaire
Objet de la demande	<b>Mettre en conformité l'extension au 1<sup>er</sup> étage, le changement d'affectation d'activité productive vers logement au rez-de-chaussée droit et le réaménagement de 3 unités de logements dans un immeuble mixte</b>
Adresse	Rue Victor Rauter, 25
PRAS	Zone mixte

**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 n'a fait l'objet d'aucune observation et/ou 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 23 avril 2026**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone mixte suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 3 (parcelle polluée sans risque) ;

Vu que le bien se situe Rue Victor Rauter au n° 25, immeuble mitoyen R+01+TP, implanté sur une parcelle de 582m<sup>2</sup>, cadastrée 1<sup>ère</sup> Division – Section A – n° 573 k 3 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité l'extension au 1<sup>er</sup> étage, le changement d'affectation d'activité productive vers logement au rez-de-chaussée gauche et le réaménagement de 3 unités de logements dans un immeuble mixte ;**

Vu que la demande a été introduite le 18/12/2025, que le dossier a été déclaré complet le 17/02/2026 ;

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 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 que l'enquête publique s'est déroulée du 30/03/2026 au 13/04/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 37956 (PU 31546) – construire une maison avec atelier – permis octroyé le 20/11/1956
- n° 42836 (PU 35161) – construire un atelier à l'étage – permis octroyé le 26/07/1966
- n° 49700 (PU 46138) – aménager 2 appartements à l'étage – permis octroyé le 10/06/2008

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'un volume supplémentaire et l'aménagement de 2 terrasses arrière sur le toit (travaux entre 2015 et 2016), pour la suppression des verrières de la plateforme de toit, pour l'aménagement au +00 d'un 3<sup>ème</sup> logement (en lieu et place de bureaux accessoires à l'atelier ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que bâtiment industriel qui comporte 2 unités de logement indépendantes ;

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

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité une extension au +01 (+ 60m<sup>2</sup>) et les terrasses de toit attenantes (32m<sup>2</sup> et 111m<sup>2</sup>), à réorganiser l'immeuble de rapport, à modifier le nombre de logements (de 2 à 3) ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose au +00 d'une activité productive avec accès direct depuis la rue ; de part et d'autre de cet accès carrossable, de 2 bureaux accessoires à l'activité – celui de gauche directement accessible depuis la rue et en intérieur depuis l'atelier/stockage, celui de droite accessible en intérieur via le hall d'entrée des appartements et depuis l'atelier/stockage ; au +01, de 2 appartements de chambres ;

Considérant que la demande en situation projetée prévoit 3 unités de logement indépendantes, soit, 1 de 1ch et 2 de 2ch ; que les modifications suivantes sont apportées :

- +00 gauche App. 1ch sans espace extérieur, en lieu et place d'un espace de bureau – hall, salon à rue (surface utile de +/- 6,10m<sup>2</sup>), chambre à rue, cuisine ouverte sur sàm arrière, sdd avec wc et chaudière ; Lanterneau surplombant la cuisine ;
- +00 droite Hall d'entrée reconfiguré et réduit – local compteurs, local poubelles, emplacements vélos (2), local poussettes sous l'escalier ; Suppression de l'accès à la pièce bureau depuis le hall, sas avec wc/chaudière entre bureau et atelier/stockage ;
- Toit plat +00 Suppression des 3 verrières linéaires éclairant l'activité du +00 – Plus de 140m<sup>2</sup> de la plateforme du toit rendu accessible ; rehausse mitoyenne et cloisons pare-vues ; représentation d'un abri de « jardin » accolé à la façade et d'un barbecue accolé sur le mitoyen du fond de parcelle ;
- +01 gauche App. 2 ch avec terrasse de toit Pièces à rue et sdb inchangées ; création d'un bureau en pièce arrière, déplacement de la cuisine dans l'extension arrière (+ 12,28m<sup>2</sup>) + lanterneau, terrasse de 32m<sup>2</sup> délimitée sur son côté gauche par un muret de 2,10m sur une distance de +/- 9,26m ;
- +01 droite App. 2 ch avec terrasse de toit Pièces à rue et sdb inchangées ; hall avec wc, salon en pièce centrale, cuisine ouverte sur sàm dans l'extension arrière (+ 42,62m<sup>2</sup>) + 2 lanterneaux, terrasse arrière de 111m<sup>2</sup> avec muret côté droit surmonté d'un pare-vue et palissade en bois côté gauche, barbecue accolé au mur mitoyen (voisin Rue de Douvres, 14) ;
- Toit plat +01 Outre les +/- 194,50m<sup>2</sup> de toit existant en asphalte noir, nouveau toit plat de +/- 45,85m<sup>2</sup> hors lanterneaux ;

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, 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 ; que le changement de destination du toit plat occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ;

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

Que l'utilisation de la plate-forme de toit impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; qu'à proximité des limites mitoyennes, l'intimité du voisinage n'est pas préservée ; que muret et brise-vue ont été placés pour tenter d'y remédier ; que ces dispositifs considérés comme des rehausses ne sont pas envisageables ;

Que la parcelle est entièrement imperméabilisée et à proximité d'une zone d'aléa d'inondation ; qu'aucune gestion des eaux pluviales sur la parcelle n'est prévue ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de temporisation et de réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques n'est proposée ; qu'il serait pertinent de l'envisager ;

Que la parcelle est densément bâtie ; que le projet n'améliore pas la résilience urbaine de la parcelle ; qu'il convient de proposer des interventions qui ont un effet positif sur les effets d'îlot de chaleur ; que le revêtement du toit plat (+/- 193,50m<sup>2</sup> & +/- 45,85m<sup>2</sup>) pourrait être à albédo élevé ou mieux remplacé par une toiture végétalisée ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates**, en ce que toute nouvelle toiture plate de plus de 20m<sup>2</sup> doit être aménagée en toiture végétalisée ;

Que le toit plat de l'extension représente une surface de +/- 45,85m<sup>2</sup> déduction faite des 3 lanterneaux ; que s'agissant d'un nouveau toit, cette prescription est obligatoire ; qu'il convient d'y répondre ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 46, chapitre VII du Titre I, barbecues**, en ce que l'implantation de barbecues fixes n'est autorisée qu'en zone de cour et jardin ; qu'un barbecue placé sur une plateforme de toit y contrevient ; qu'il y a lieu de le supprimer ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'extension du +01 dépasse le gabarit voisin situé à droite au n° 23 ; que la profondeur du bâti au +01 a été prolongée de 4,15m ; qu'au-delà de la profondeur autorisée (+ 3,00m par rapport au gabarit le moins élevé), la hauteur de toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse ; que cette dernière de gabarit R+00+TP est dépassée au droit de l'extension de 4,50m sur 4,15m ;

Que cette extension est acceptable en ce qu'elle est en deçà du gabarit le plus profond et le plus élevé ; que la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle n'est pas dépassée ;

Considérant que si ces dérogations sont acceptables pour l'extension des logements, elles ne le sont pas en l'état pour les terrasses de toit projetées ;

Que les terrasses de toit matérialisent des volumes d'occupation potentielle ; que cet aménagement aboutit à une augmentation de la profondeur de 5,53m le long du mitoyen droit ; qu'aucun retrait latéral par rapport aux limites mitoyennes n'a été prévu ; que le long de la limite mitoyenne gauche, le voisin le plus profond du n° 25A est dépassé de 1,00m sans qu'un retrait suffisant ne soit observé (1,90m au lieu de 3,00m) ;

Que le mur mitoyen droit a été rehaussé de 0,40m ; que, sur les limites mitoyennes, au droit des murs et cloisons pare-vues, la hausse totale équivaut à 2,10m ; que ces dispositifs ne sont pas envisageables ;

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

Qu'il convient d'améliorer de manière substantielle les qualités de l'intérieur d'îlot en restreignant l'emprise des terrasses, en proposant des zones non accessibles végétalisées, en supprimant tous les dispositifs brise-vues ; que les superficies de terrasse sont disproportionnées par rapport aux surfaces utiles des appartements et ne s'intègrent pas à la configuration du parcellaire et au cadre bâti ; que la dérogação est inenvisageable et doit être limitée ;

Que côté gauche, la terrasse devra être limitée au front de bâtisse postérieur de l'immeuble voisin situé à gauche ; que côté droit, l'emprise de la terrasse doit être réduite de manière à observer un retrait latéral par rapport à la limite mitoyenne droite et ce jusqu'à la porte-fenêtre (+/- 4,40m), ainsi qu'à limiter la largeur de la terrasse au mur mitoyen du fond de parcelle (Douvres 14, +/- 6,70m) ;

Qu'il y a lieu également de prévoir une toiture végétalisée extensive sur les parties de la plateforme de toit du +01 qui ne peuvent pas être aménagées en terrasse et de les rendre physiquement inaccessibles (garde-corps) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'abri de « jardin » n'est pas implanté en zone de cour et jardin et ne peut être considéré comme tel ; que son volume dépasse le gabarit voisin le plus profond et le plus élevé ; qu'il y a lieu de le supprimer ;

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<sup>ème</sup> de la superficie ;

Que le logement créé au +00 est mono-orienté ; que la pièce habitable arrière est insuffisamment éclairée ; que le lanterneau est complètement décentré et n'éclaire que la zone cuisine ;

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

- dimensions restreintes et configuration inadéquate des espaces communs – nouveau cloisonnement ne permettant pas de proposer des locaux qualitatifs, local poussettes sous l'escalier, local poubelles nécessitant une extraction et devant répondre aux exigences SIAMU, stationnement vélos inapproprié (dans un hall, pas dans un local distinct) ;
- peu d'optimisation spatiale du logement créé au rez-de-chaussée – logement mono-orienté, fenêtres que côté rue, position de la coupole inappropriée (source d'éclairage naturel pas valorisée), pas de vue droite pour la grande pièce de vie arrière, pas d'espace extérieur privatif, hall disproportionné (9m<sup>2</sup>), largeur du salon similaire à celle de la sdd ;
- au +01 gauche, salon/sàm moins qualitatif en raison du cloisonnement pour aménager un bureau – connexion à l'espace extérieur restreint, espace moins ouvert et moins lumineux ;
- superficies des terrasses de toit abusives, inadéquates en intérieur d'îlot, non-respect du Code civil (les dispositifs rehaussant les limites mitoyennes n'étant pas acceptés) ;

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

- quid du changement d'affectation et du projet sur l'activité économique existante ? – accès à rue bureau supprimé, accès bureau via hall supprimé, accès à l'activité limité à la porte piétonne de la porte sectionnelle ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 2 à 3 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts d'habitabilité (pour le logement du +00) et d'une exploitation excessive de la parcelle ; que les nouveaux aménagements n'améliorent pas l'habitabilité de l'immeuble ;

Considérant que la densité du bâti sur cette parcelle est maximale ; que l'étendue des terrasses n'est pas adéquate en intérieur d'îlot ; qu'un logement est créé sans améliorations substantielles de l'intérieur d'îlot ; que la configuration du bureau gauche n'est pas compatible avec de l'habitation ; qu'elle est contraire au bon aménagement des lieux ;

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 ;
- tous les logements sont traversants ;
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité par les transports en commun (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu toutefois de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ;

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 ;

Que la parcelle ne dispose d'aucun emplacement de stationnement accessible aux habitants ; que les 4 emplacements couverts mentionnés au cadre VIII de la demande sont attribués à l'activité économique ; qu'un local vélos s'entend fermé, suffisamment spacieux pour accueillir 1 emplacement par chambre ;

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 ;

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

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2008.0213/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 10/03/2026 ;

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 23 avril 2026**

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

- Supprimer le logement proposé au rez-de-chaussée et restaurer la situation de droit ;
- Pour l'appartement R+01 gauche, limiter la profondeur de la terrasse au front de bâtisse postérieur de l'immeuble voisin situé à gauche ;
- Pour l'appartement R+01 droite, réduire l'emprise de la terrasse de manière à observer un retrait latéral par rapport à la limite mitoyenne droite jusqu'à la porte-fenêtre (+/- 4,40m) et à limiter la largeur de la terrasse au mur mitoyen du fond de parcelle (Douvres 14, +/- 6,70m) ;
- Prévoir une toiture végétalisée extensive sur les parties de la plateforme de toit du +01 qui ne peuvent pas être aménagées en terrasse et les rendre physiquement inaccessibles ;
- Végétaliser le toit plat de l'extension des 2 appartements du +01 ;
- Supprimer le barbecue et l'« abri de 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 (avec améliorations substantielles) 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 <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

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

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	