

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV09	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mme VAN LYSEBETTEN Nadine , agissant en sa qualité de propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité une habitation transformée en logements communautaires
Adresse	Rue des Bassins 3
PRAS	Zone mixte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 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 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 12 mars 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone mixte 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 implanté dans le périmètre délimitant la zone de protection du Mémorial National des Martyrs Juifs de Belgique (square des Martyrs Juifs), monument classé par l'AG du 23/10/2003 ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural (id. : 39756) ;

Vu que le bien se situe Rue des Bassins au n° 3, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle de 60 m² cadastrée Division 5 Section C – n° 253 P 6 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité une habitation transformée en logements communautaires** ; que la demande a été précisée et vise la mise en conformité d'une maison d'habitation de 2 logements transformée en une maison unifamiliale destinée à de l'habitat partagé ;

Vu que la demande a été introduite le 16/07/2025, que le dossier a été déclaré complet le 26/11/2025 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/02/2026 au 02/03/2026, 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 ;
- application de l'article 237 du COBAT – Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;

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 3.5.1° 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 RCU, Titre I, article 20 – boîtes aux lettres ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites, énoncé comme suit « *La demande porte sur la mise en conformité de la division et des travaux de transformation de la maison en un logement communautaire (8 chambres et parties communes). En ce qui concerne les châssis, la CRMS désapprouve le remplacement, en 2020, des menuiseries en bois peintes en vert (encore d'origine ?) par des châssis en PVC blanc de qualité médiocre. En outre, d'autres interventions ont altéré la façade avant, notamment la création d'une porte de garage, la mise en peinture anthracite de la façade, etc. Ces transformations ont-elles fait l'objet d'une autorisation préalable ? La situation de droit du bien devrait être clarifiée* » ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°10945 (PU F11468) – Construire une maison – permis octroyé le 10/08/1906 (cette archive représente les biens de la Rue des Bassins 3 et de la Rue Emile Carpentier 20, mis en lien par une cour centrale) ;
- n°31098 (PU- F24254) – Transformer la façade – permis octroyé le 23/08/1940 ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'extension du rez-de-chaussée en façade arrière et les modifications apportées à la façade à rue (remplacement de la porte d'entrée, des châssis de fenêtres, l'aménagement d'une porte de garage, l'installation de boîtes aux lettres et la mise en peinture de la façade) ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/7978), l'immeuble comprend 2 unités de logement ; que les plans sont lacunaires et ne renseignent pas sur toute la situation légale du bien, notamment l'aménagement et l'utilisation des lieux ; que seuls les plans du rez-de-chaussée, une coupe et des façades sont représentés ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité l'extension du rez-de-chaussée en façade arrière ;
- Mettre en conformité la modification du nombre de logement (de 2 à 1) et l'aménagement d'un logement partagé comprenant 8 chambres ;
- Mettre en conformité les modifications apportées à la façade à rue ;

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

- -01 2 caves dont 1 comprenant les compteurs ;
- +00 Hall d'entrée, circulation vers les caves, buanderie, cuisine commune avec escalier vers les étages, WC indépendant ;
- Entresol Hall et circulation vers les étages, 2 chambres avec évier et douche attenants, WC indépendant ;
- +01 Hall et circulation vers les étages, 2 chambres avec évier et douche attenants, WC indépendant ;
- +02 Hall et circulation vers les étages, 2 chambres avec évier et douche attenants, WC indépendant ;
- Combles Hall et circulation vers les étages, 2 chambres, salle de douche avec WC partagée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 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 par l'extension du rez-de-chaussée au-delà des limites autorisées ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot en est impactée ; que d'autant plus, l'accès à la cour centrale a été supprimé ne permettant pas de jouir d'un espace extérieur ;

Considérant que le dossier mentionne une inconnue sur la propriété de la cour ; qu'il s'agit d'une problématique de l'ordre des matières civiles ; qu'il y a lieu de clarifier la situation quant à l'usage et accès futurs de la cour ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il serait judicieux d'y apporter une attention étant donné l'objectif de limiter le rejet vers les égouts ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que cette construction réduit la cour à des dimensions exigües et inadaptées ; qu'il y a lieu de supprimer l'extension arrière et de prévoir l'aménagement d'un espace extérieur destiné à l'usage partagé des occupants du bien ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que la pièce de vie et les chambres situées sous les combles ne présentent pas les superficies minimales obligatoires ; que le seul espace de vie commune (nommée « Cuisine » sur plan) ne présente par une superficie minimale obligatoire de 28 m² (23,16 m²) ; que les chambres situées sous les combles présentent toutes les deux une superficie de moins de 9 m² (8,67 m² et 8,41 m²) ; qu'il y a lieu d'y remédier et d'envisager la suppression d'une chambre sous les combles ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur sous plafond minimale pour les locaux habitables de 2,50 m n'est pas atteinte sur toute la superficie des chambres situées à l'entresol du rez-de-chaussée et du premier étage ; que celles-ci présentent une hauteur sous plafond de 2,22 m ; qu'il s'agit d'une hauteur sous plafond datant de la construction du bien ; que ces pièces n'étaient pas initialement destinées à une affectation de logement mais à l'usage d'un magasin de matériaux tel que représenté dans la coupe de la situation de droit ; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement intérieur de manière à y placer des pièces non habitables ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, WC*, en ce que les dimensions minimales de 0,80 m sur 1,20 m ne sont pas respectées pour 2 WC indépendants sur 4 ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

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} et d'1/12^{ème} de la superficie plancher (cuisine, chambres 01, 02, 04, 06 et 08) ; que parmi les pièces précitées, seules les baies de la chambre 01 sont situées en façade à rue et que l'uniformité de celles-ci est à maintenir ; que cependant les autres pièces ne disposant pas d'un éclairage naturel

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

suffisant se situent en façade arrière ou sous toiture ; qu'il y a lieu de supprimer la dérogation ;

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

- Manque considérable d'espaces de vie (séjour et salle à manger) ;
- Superficie de la seule pièce de vie non adapté au nombre de chambres et au nombre d'occupants ;
- Absence d'un espace extérieur propice à l'usage de l'ensemble des occupants ;
- Multiplication du nombre de chambres malgré les dérogations de superficie, de hauteurs sous plafond et d'éclairage naturel ;
- Peu d'optimisation spatiale par l'aménagements de douches et éviers privés dans 6 chambres sur 8 ;
- Absence des informations concernant les gaines techniques, des sorties en façade arrière ou en toiture et des évacuations des sanitaires ;

Considérant que la réorganisation d'une maison unifamiliale en une unité d'habitat partagé doit également répondre aux *Recommandations relatives aux projets d'immeubles incluant du logement* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins et mis en application à partir du 01/03/2022 ; que le projet propose un total de 8 chambres privées ne respectant pas le nombre limité à 7 chambres maximum ; que la surface habitable des pièces mutualisées n'est pas proportionnelle au nombre d'espaces privés de jouissance exclusive (chambres) et au nombre d'occupants ; que pour une unité d'habitat partagé de 7 chambres, un espace commun partagé d'une superficie d'au minimum 40 m² est requis ; que cela n'est pas respecté ; que le seul espace commun partagé est une cuisine de 23,16 m² ;

Considérant que les transformations apportées à la configuration des chambres et l'individualisation de pièces d'eau attenantes ne peut compromettre la reconversion du bien à une utilisation familiale "classique" ; que dès lors, la multiplication des salles d'eau individuelles ne se justifie pas ; qu'elles ont pour corolaire de multiplier les trémies techniques (adductions et évacuations) et de créer des nuisances sonores ; qu'il y a lieu de concentrer les appareils sanitaires tout en maintenant un nombre de salles de bains et sanitaires conformes aux recommandations communales ;

Considérant que, de manière générale, le projet n'améliore pas l'habitabilité du logement ni l'organisation des espaces intérieurs ; que tous les aménagements ne sont pas conformes au Titre II du RRU ; qu'une densification conséquente du nombre de chambres est observée ; que les espaces dédiés à la vie commune sont presque inexistantes ; qu'en l'état, les espaces individualisés sont privilégiés au détriment d'espaces réellement conçus pour une vie collective limitant la portée d'un véritable habitat partagé ; qu'aucun espace destiné au parking de vélos ou nettoyage commun n'est envisagé dans le projet ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense, en assurant l'aménagement d'espaces de vie communs adaptés, l'aménagement d'un espace extérieur commun à tous les occupants et en limitant le nombre de chambres et de pièces d'eau ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

Considérant qu'il a été fait application à l'*article 207 du CoBAT– Bien inscrit à l'inventaire* ; que le bien est d'inspiration néoclassique, érigé en 1906 sur une parcelle coudée avec le bien du n°20 de la rue Emile Carpentier ; que la façade présente une élévation symétrique de 4 niveaux avec une entrée carrossable placée centralement et avec une porte d'entrée indépendante sur la droite du bâtiment ; que la façade arbore divers éléments esthétiques notables (linteau métallique, fenêtre à arc en plein cintre, pilastres colossaux, entablement, etc.) ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux du bien (aménagements et décorations intérieurs et façade à rue) ; que la façade a été rénoverée ; mais qu'aucun des éléments précités n'a été supprimé ;

Considérant qu'il a été fait application à l'*article 237 du CoBAT– zone de protection d'un bien classé* ; que les interventions modifient la perspective depuis le Mémorial National des Martyrs Juifs de Belgique (square des Martyrs Juifs), monument classé par l'AG du 23/10/2003 ; que la façade à rue a été recouverte d'une peinture de ton gris foncé ; que cette transformation porte atteinte à l'esthétique originelle de la façade ; qu'il y a lieu de retrouver une façade de teinte gris clair ; que les ferronneries des balcons doivent maintenir leur aspect actuels (peints en noir) ; que dans la baie centrale – historiquement une entrée cochère – a été placée une porte de garage sectionnelle en PVC de ton blanc ; que cette transformation rompt avec le langage architectural de caractère des étages ; qu'il y a lieu de retrouver le langage d'un rez-de-chaussée de logement par la pose d'un soubassement en pierre bleue afin d'y assurer une continuité visuelle et d'installer un châssis tripartite avec imposte par-dessus ; que le linteau métallique doit être maintenu et peint en vert dans les mêmes tons que les châssis ; que la corniche présente son aspect historique bien que dégradée par le temps ; qu'il y a lieu de la restaurer et de la peindre dans des tons blancs ;

Considérant toutefois que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que l'aspect esthétique de la façade a été altéré par le remplacement des menuiseries ; que les baies n'ont pas été impactées à l'exception de la baie centrale située au niveau de la rue ; que la composition d'ensemble est affectée ; que les châssis d'origine en bois de ton vert ont été remplacé par des châssis en PVC de ton blanc ; qu'il ne s'agit pas d'un matériau adéquat afin de garantir les qualités esthétiques et patrimoniales d'une telle façade ; que toutefois, les divisions et le principe de l'imposte supérieur sont maintenus ; que les portes-fenêtres des balcons du R+1 et R+2 ne présentent pas de panneautage ; qu'il y a lieu de proposer des châssis en bois du ton vert historique avec imposte et panneautage (pour les portes-fenêtres) respectant les divisions actuelles ; que la porte d'entrée a également été remplacée par une porte de ton blanc composé d'un vitrage tripartite translucide ; qu'il y a lieu de prévoir une porte en bois mouluré du même ton vert que les châssis de fenêtres et reprenant les caractéristiques d'une porte de logement historique ;

Considérant qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, article 20 – boîtes aux lettres* ; que les boîtes aux lettres s'intègrent, par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées ; que le reportage photographique démontre la présence de 8 boîtes aux lettres suspendues à la façade ; qu'une maison unifamiliale ne peut comporter qu'une seule boîte aux lettres ; que celle-ci doit être intégrée à la porte d'entrée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

Considérant que la demande consiste en une mise en conformité d'une situation de fait ; que la légende des plans de la situation de fait mentionnent que le linteau métallique et la corniche sont peints en blanc ; que le reportage photographique démontre que ces éléments sont peints dans des teintes foncées ; qu'il y a lieu de clarifier les intentions et de les corriger ; que la valeur ornementale de la corniche doit être mentionnée (corniche à modillon, mutules et denticules) ; que tous les éléments en pierre bleue doivent être identifiés ; que les plans ne représentent pas les trémies techniques liées aux sanitaires ; qu'il y a lieu de les représenter ; qu'au vu des caractéristiques esthétiques et patrimoniales du bien, une mise en conformité de la façade en l'état n'est pas acceptable ;

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 12 mars 2026

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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