

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 septembre 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M. TIMMERMANS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. SCHWIND

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	mettre en conformité un atelier en intérieur d'ilot et couvrir la cour, mettre en conformité un volume en façade arrière au RDC et fermeture des balcons terrasses + Isoler la façade arrière & transformer le R+2 en duplex
Adresse	Rue Léopold De Swaef 24
PRAS	Zones mixtes
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 septembre 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 :**

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 septembre 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zones mixtes 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 se situe Rue Leopold De Swaef au n°24, maison mitoyenne R+2 (TP) à front de rue et atelier R (TP) à l'arrière, implantés sur deux parcelles cadastrée Division 4 Section B, 27E4 et 27F4, respectivement ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité un atelier en intérieur d'ilot et couvrir la cour, mettre en conformité un volume en façade arrière au RDC et fermeture des balcons terrasses + Isoler la façade arrière & transformer le R+2 en duplex ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 03/09/2026 au 17/09/2026, 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 générale 0.6 du PRAS – atteinte aux intérieurs d'ilots ;
- 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 RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au RRU, Titre I, article 12 – aménagement des zones de cours et jardins
 - dérogation au RRU, Titre I, article 13 – maintien des surfaces perméables
 - dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°33140 (PU F26350) – construire une maison – permis octroyé le 21/09/1948

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'immeuble à appartements à l'avant ainsi qu'un atelier en partie arrière ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 5 ; que la demande ne modifie pas le nombre d'entité de logement ; que les archives ne disposent pas de plans de la construction de l'atelier arrière ; que les photographies aériennes démontrent sa présence dès avant 1953 ; que cette construction ne semble pas avoir été depuis modifiée en termes de volumes et d'implantation ; qu'un permis d'environnement pour la poursuite de l'exploitation de cet atelier a été délivré le 01/03/2022 ; qu'étant antérieur à la loi organique de 1962 et inchangé depuis, cet atelier est donc considéré comme de droit ; que l'objet de la demande doit être adapté dans l'annexe I ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 septembre 2026

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

- -01 5 caves à charbon, 5 caves à provisions, local compteurs, citerne 1.500 litres
- +00 entré cochère
Logement 01 : 1 chambre, sàm, cuisine, WC extérieur, cour
Atelier sur parcelle arrière, jardin en fond de parcelle
- +01 **Logement 02** : 1 chambre, sàm, cuisine, WC extérieur, terrasse
Logement 03 : 1 chambre, sàm, cuisine, WC, terrasse
- +02 **Logement 04** : 1 chambre, sàm, cuisine, WC extérieur, terrasse
Logement 05 : 1 chambre, sàm, cuisine, WC, terrasse

Considérant que la situation existante de fait ne correspond plus à la situation de droit en ce que :

- La cour intermédiaire a été entièrement couverte entre 1977 et 1987
- Les terrasses arrière ont été fermées à tous les étages avant 1996
- Les menuiseries à rue ont été modifiées sans respect des matériaux, coloris et divisions d'origine (avant 2009)

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité les fermetures de balcons/terrasses
- Réouvrir partiellement la cour intermédiaire
- Rehausser l'immeuble d'un étage
- Transformer les 2 appartements du R+2 en 2 duplex R+2 et R+3
- Isoler la façade arrière
- Mettre en conformité les modifications en façade à rue
- Végétaliser les toitures plates

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

- -01 10 caves, local compteurs, citerne 1.500 litres
- +00 entré cochère, 5 emplacements pour vélos
Logement 01 : studio
Atelier en partie arrière, jardin en fond de parcelle
- +01 **Logement 02** : studio
Logement 03 : studio
- +02 **Logement 04** : duplex : pièces de vie, buanderie, rangement
Logement 05 : duplex : pièces de vie, WC
- +03 **Logement 04** : duplex : 2 chambres, terrasse, SDD, WC séparé
Logement 05 : duplex : 2 chambres, terrasse, SDD, WC séparé

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 septembre 2026

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 ; que l'emprise de construction est légèrement plus élevée par rapport à la situation de droit ; que toutefois le projet prévoit une végétalisation de près de 200 m² de toiture plate sur les parcelles qui font 313 m² ; que les surfaces de pleine terre en fond de parcelle sont maintenues et plantées ; que les qualités végétales et paysagères de l'îlot sont dès lors améliorées par rapport à la situation de droit ;

Considérant en ce sens le projet n'est pas dérogoire au Titre I du RRU articles 12 et 13 en ce que la zone de cour intermédiaire est imperméable en situation de droit et que l'aménagement de celle-ci est inchangé ; que par ailleurs la zone de jardin en fond de parcelle arrière reste en pleine terre ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne* en ce que l'annexe construite au rez-de-chaussée arrière gauche du bâtiment à rue dépasse les $\frac{3}{4}$ de profondeur de cette parcelle ; que cette construction date des années 70 et n'a nécessité aucune rehausse de mitoyen ; que cependant elle ne participe pas à l'amélioration des qualités de l'îlot ; qu'elle permet uniquement d'augmenter les surfaces habitables du logement du rez-de-chaussée sans toutefois en améliorer l'habitabilité (éclairage, notamment) ; que la dérogation est refusée ; qu'il y a lieu de revenir à la volumétrie de droit ;

Considérant en effet que le logement du rez-de-chaussée déroge au *RRU, Titre II, article 8 – WC* en ce que la pièce où se situe le WC n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas ; que de surcroît ce logement est renseigné comme un studio alors que les pièces sont cloisonnées et différenciées ; qu'il s'apparente dès lors à un logement 1 chambre tel qu'en situation de droit ; que les aménagements intérieurs de ce logement (espace cuisine, notamment) ne sont pas repris sur plan ; qu'il y a lieu d'y remédier ; qu'au vu des surfaces disponibles, un aménagement de type studio décroisonné est à favoriser ;

Considérant également que ce logement déroge au *RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel* en ce que toutes les surfaces nettes éclairantes des pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; que les surfaces nettes éclairantes des pièces de vie sont de 3,67 m² pour plus de 30m² de surfaces plancher ; qu'il s'agit d'une baie située en façade arrière qui peut donc être retravaillée ; que les deux locaux centraux ne disposent pas d'éclairage direct ; qu'une telle configuration n'est pas acceptable ; que dès lors les aménagements intérieurs du logement doivent être intégralement revus en vue de supprimer les dérogations au Titre II du RRU ;

Considérant que les logements du 1^{er} étage ont vu leur balcon/terrasse fermée au cours du temps ; que cette suppression d'espace extérieur privatif est regrettable et diminue l'habitabilité de ces deux logements ; que leur aménagement intérieur n'est par ailleurs pas renseigné en situation projetée ; que toutefois la typologie projetée renseignée (studio) diffère de la situation de droit (appartement 1 chambre) ; qu'il y a lieu de compléter les plans avec les aménagements intérieurs des deux logements ; que cet aménagement doit d'ailleurs être revu en vue de restituer un espace extérieur et offrir un studio conforme au titre II du RRU et répondre au critère de bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne* en ce que la rehausse d'un étage au R+3 dépasse les profils des constructions voisines en profondeur et en hauteur ; qu'une telle dérogation risque de créer un précédent dans l'îlot ; que par ailleurs elle permet uniquement l'aménagement d'une chambre

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 septembre 2026

de 18 m² soit largement supérieur aux normes d'habitabilité ; qu'il convient dès lors de limiter la profondeur de la construction au niveau de la construction mitoyenne de gauche (soit 13,56m isolation comprise) ;

Considérant que les duplex ne répondent pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, en ce que l'espace extérieur aménagé pour chaque duplex n'est accessible que depuis la chambre située en façade à rue ; que de plus ces terrasses à rue sont munies de garde-corps vitrés ; que ces derniers sont invisibles pour les oiseaux et responsables d'une mortalité croissante de l'avifaune en région bruxelloise ; que cette configuration n'est dès lors pas souhaitable ; qu'il y a lieu de prévoir un espace extérieur pour chaque duplex qui soit accessible depuis les pièces de vie (séjour, cuisine) ; qu'en conséquence, celui-ci doit être localisé en façade arrière ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que le projet prévoit une alternative de mobilité douce en l'établissement de 5 emplacements pour vélos dans l'entrée carrossable ; que cette localisation met à mal l'accès au bâtiment arrière ; que de surcroît la proposition semble insuffisante au vu du nombre de logements (et de chambres) projetés ; qu'il y a lieu de proposer un local vélos fermé d'accès aisé, situé à proximité des accès de l'immeuble et d'une surface suffisante pour permettre la parage de minimum un vélo par studio/chambre ;

Considérant que le projet maintient le nombre d'entités de logement mais que le nouvel aménagement n'améliore pas l'habitabilité des logements existants ; que les dérogations et manquements attestent d'une densification des parties habitées de l'immeuble ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif ; que des espaces extérieurs doivent être prévus pour chaque logement ; que la configuration en duplex doit être repensée et les configurations de studio précisées sur plans ; que des locaux communs (ex : local vélos) adaptés au nombre de chambres doivent être proposés ; que les dérogations au Titre II du RRU doivent être supprimées ; qu'au vu des modifications apportées, les surfaces renseignées dans l'annexe I doivent être corrigées ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que les menuiseries en bois d'origine sont remplacées par des châssis en PVC de ton gris anthracite ; que toutefois la porte de l'entrée carrossable en bois est maintenue mais (re)peinte en vert ; que les divisions des châssis sont modifiées par rapport à la situation de droit ; que les matérialités et coloris des parements du volume existants sont maintenus (brique rouge, céramique beige, pierre bleue) ;

Considérant cependant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage* en ce que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que le volume construit est couvert d'un bardage en zinc de couleur gris foncé ; que des baies vitrées de cet étage ne sont pas alignées avec les niveaux inférieurs ; qu'il a été déclaré en séance le choix d'un revêtement de toiture pour ce volume était une volonté du maître d'ouvrage d'avoir une structure plus légère ; que cette proposition est cependant en rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient de supprimer les terrasses à rue (voir ci-avant) ; que les largeurs de baies doivent être

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 septembre 2026

adaptés en vue de s'aligner aux niveaux inférieurs et ainsi améliorer l'harmonie de la façade et supprimer la dérogation ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ; que la création de nouvelles façades constitue une opportunité d'implanter des nichoirs et promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

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 26/06/2026 par le SIAMU dans son rapport favorable conditionnel portant la référence PU/2026.0448/1/CP ;

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 24 septembre 2026

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

- Supprimer le volume infractionnel du rez-de-chaussée et proposer un aménagement en studio conforme au Titre II du RRU
- Rouvrir les balcons/terrasses et dessiner les aménagements intérieurs conformes au Titre II du RRU des 2 logements au R+1
- Supprimer les terrasses avant du R+3
- Prévoir un espace extérieur pour chaque duplex (à l'arrière)
- Prévoir un local vélo fermé au rez-de-chaussée permettant le parcage d'un vélo par studio/chambre
- Aligner les ouvertures de fenêtre du R+3 à rue sur les étages inférieurs
- Corriger toutes les surfaces renseignées dans l'annexe I (cadre VI et VII) et adapter l'objet de la demande

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M. TIMMERMANS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. SCHWIND	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	