

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par les copropriétaires
Objet de la demande	Rénover et transformer un ensemble bâti en trois logements, un bureau et un atelier
Adresse	Petite rue des Loups, n°68
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 2026

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune réaction.

B. PERSONNES QUI ONT DEMANDÉ À ÊTRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUÉES :

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 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 le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone générale ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en CAT 1 (parcelle non polluée) ;

Vu que le bien se situe Petite rue des Loups au n° 68, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 6 Section D – n° 337 B 5 et est répertorié en tant que maison avec passage carrossable unique et comportant 2 logements et bâtiment industriel, artisanat – petites entreprises ;

Vu que la demande vise à **rénover et transformer un ensemble bâti en trois logements, un bureau et un atelier** ;

Vu que la demande a été introduite le 16/05/2025, que le dossier a été déclaré complet le 28/08/2025 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/11/2025 au 27/11/2025, 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 – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage
 - dérogation au Titre III, article 14 – division d'immeubles existants

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.1994.1837/4 daté du 20/10/2025 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 2026

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 32450 (PU 24104) – Transformation + reconstruction – permis octroyé le 14/01/1947
- n° 36530 (PU 28695) – Transformation – permis octroyé le 18/05/1954
- n° 43281 (PU 35451) – Transformer le rez – permis octroyé le 22/06/1967

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement des menuiseries en façade avant ;

Vu que la demande en situation de droit se compose de 2 logements, d'atelier et de bureau accessoire à l'atelier ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Indéfini
- 00 Bâtiment avant : Vestibule d'entrée (entrée particulière) + Entrée cochère (menant sur le bâtiment arrière) circulation intérieure, Bureaux accessoire à l'atelier , Cour pavée
Bâtiment arrière : Entrepôt - Atelier
- +01 Indéfini
- Combles Indéfini

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 (RU 2023/17451 + Cadastre) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Réaménager l'ensemble du bien
- Changer la destination du rez-de-chaussée en bureau pour la partie avant et en atelier avec logement accessoire pour la partie en intérieur d'îlot
- Démolir un volume de 53m² en intérieur d'îlot
- Ajouter des terrasses, escalier et circulation extérieure en intérieur d'îlot (63m²)
- Rehausser la toiture du bâtiment arrière
- Isoler la façade arrière et la toiture par l'extérieur du bâtiment avant
- Création d'une terrasse tropézienne en façade avant

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

Bâtiment avant

- -01 2 Caves + Local compteurs + Local technique + Citerne d'eau de pluie
- +00 Vestibule d'entrée (entrée particulière) + Bureau + Entrée cochère (menant sur le bâtiment arrière) + Cour/jardin collectifs + Stationnement vélos extérieur
- +01 App.A.1 – 2 Chambres + Terrasse arrière
- +02 App.A.2 – 2 Chambres + Terrasse avant tropézienne + mezzanine sur séjour dans les combles

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 2026

Arrière-bâtiment

- +00 Atelier + Cour
- +01 App.3 (logement accessoire) – 2 Chambres + Terrasse

Considérant qu'en séance des précisions ont été apportées sur les différentes affectations du projet ; que les demandeurs ont confirmé le souhait d'avoir une entité indépendante de bureau au rez-de-chaussée, deux logements dans le bâtiment avant, ainsi qu'un atelier et un logement accessoire à l'atelier à l'étage en fond de parcelle ;

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 ; que la demande impacte le bâti de droit en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'en situation de droit la parcelle est entièrement imperméabilisée (y compris les cours qui sont pavées) ; qu'en situation projetée une partie est déconstruite mais que d'autres sont augmentées ; qu'un tiers des surfaces de cour sont transformés en pleine terre mais en partie utilisés en stationnement vélos ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée substantiellement ; qu'il y a lieu de déplacer l'espace vélo à l'intérieur du volume bâti afin de valoriser les espaces extérieurs ;

Considérant qu'un escalier est installé dans la cour le long de la mitoyenneté de gauche n°66 pour créer une passerelle d'accès sur la toiture plate ainsi que deux terrasses ; que l'utilisation de plate-forme de toit peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que sa position dominante et en surplomb impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ; que son impact sur l'intérieur d'îlot n'est donc pas acceptable ;

Que cette deuxième voie d'évacuation semble obligatoire pour le SIAMU étant donné que le logement est indépendant de l'atelier, que cette imposition n'est pas pertinente dès lors que le bâtiment arrière conserve une seule et même destination (atelier avec logement accessoire) et un seul accès ;

Qu'il y a lieu de clarifier dans la demande les intentions du demandeur, qu'en effet les superficies de l'accessoire sont à comptabiliser dans celle de la destination principale dans le formulaire de demande, que les plans représentent des espaces indépendants mais collectifs en même temps ;

Que si les espaces de bureau au rez-de-chaussée ne sont pas accessoires aux logements, il y a lieu de prévoir des espaces extérieurs privatifs pour chaque entité et de gérer les problèmes d'intimité entre l'une et l'autre activité ;

Que la prescription particulière 1.5.1° du PRAS précise qu'en zone d'habitation, seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif, ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial, peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ; que tel n'est pas le cas ici, le logement étant l'accessoire d'une activité productive ; que dès lors la demande ne peut donc être autorisée en l'état ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 2026

Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la terrasse du +01 à l'arrière du bâtiment avant et l'escalier accolé au bâtiment arrière ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas envisageable ; que le placement d'une cloison pare-vues n'est pas pérenne ; que l'aménagement de cet escalier devrait nécessiter des rehausses de mitoyens – solution, par ailleurs, inenvisageable ; qu'à contrario pour la terrasse il y a lieu de se distancer d'1,90m de la limite mitoyenne ;

Considérant qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle, celle-ci étant imperméabilisée à 97% ; que pour autant la parcelle prévoit des toitures végétalisées, que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ; que la localisation de la citerne n'est pas clairement définie (en élévation elle se situe au niveau de la terrasse du +1, en plan elle est enterrée dans le sous-sol), que la capacité indiquée dans l'annexe I est de 3.4m³, que la conformité devrait tendre aux dimensions minimale de 33litre par m² de surface de toiture à savoir environs 14m³ ; qu'il y a lieu de tendre à une amélioration ; qu'en séance des précisions ont été apportées ; qu'il s'agit de 2 citernes d'eau de pluie ; qu'il convient de préciser leur capacité individuelle ;

Considérant que, par ailleurs, les techniques telles que les unités extérieures d'une pompe à chaleur, occasionnent des nuisances sonores qui peuvent préjudicier le voisinage ; que le projet prévoit l'installation de pompes à chaleur en intérieur 'îlot ; qu'il y a lieu de limiter et gérer leur impact sur le fond sonore de l'intérieur d'îlot (Plan QUIET.BRUSSELS adopté le 28/02/2019 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale) ; qu'en fonction d'une analyse des surfaces de réflexion, il convient de déterminer l'emplacement adéquat et les moyens d'atténuation à mettre en place ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'aménagement projeté reste limité pour le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la cour centrale est utilisée pour le stationnement des vélos ; que seulement 3% est rendu en pleine terre ; que la superficie de zone plantée reste réduite ; qu'il y a lieu d'augmenter la surface plantée ;

Considérant que la *prescription particulière 2.2.2, activités productives en intérieur d'îlot situé hors liserés de noyaux commerciaux*, est d'application en ce que la superficie totale permise est de 250m² qu'elle peut être portée à 500m² pour autant qu'elle ne porte pas atteinte à la fonction principale de la zone et aux intérieurs d'îlots ; qu'il y a lieu de revoir le projet de telle manière à supprimer les augmentations volumétriques (rehausse, terrasse, circulation extérieur) en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction dépasse les profils des immeubles voisins ;

Considérant que la terrasse au +1 située sur le toit de l'annexe en arrière-façade du bâtiment avant dépasse les profils voisins de 3.77m le plus profond et de 5m le moins profond et de 6,55m en hauteur ; que l'escalier et le passage sur tout le long du toit du bâtiment arrière finissant par une terrasse dépasse les mitoyens droite et gauche d'environ 30m en profondeur et de 5,88m en hauteur ; que la rehausse du bâtiment en fond de parcelle dépasse de 9,88m en

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 2026

hauteur ; que le bâtiment en situation de droit est déjà le plus profond et le plus haut ; que ces augmentations volumétriques sont inenvisageables ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'isolation de la façade arrière du bâtiment avant dépasse les profils des immeubles voisins ; qu'une isolation par l'extérieur est prévue que celle-ci est placée en façade arrière que l'épaisseur est de 16cm ; que ce dépassement est limité et a peu d'impact sur les voisins ; qu'aucune remarque lors de l'enquête publique n'a été faite ; que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 5 – implantation/gabarit* ; en ce que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions garantissent l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public ; que le projet propose des augmentations volumétriques sans tenir compte du contexte ; qu'il y a lieu de revoir le projet en proposant des circulations et espace extérieur intégrée au volume déjà bâti ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que le logement accessoire en fond de parcelle en fond de parcelle ne comporte pas d'espace privatif destiné au rangement ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de certaines pièces ;

Considérant que la mezzanine dans le bâtiment avant n'atteint pas une hauteur sous plafond suffisante celle-ci ne peut être considérée comme surface habitable ; que cet espace pourrait être accessible par une trappe d'accès permettant un espace de rangement ;

Considérant que la deuxième mezzanine située dans le bâtiment en fond de parcelle ne peut être acceptable car la hauteur d'accès n'est pas suffisante (échelle arrivant sous une hauteur 1,86m); qu'à nouveau la mezzanine ne pouvant être considérée comme une surface habitable, elle ne peut servir que d'espace de rangement ;

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} de la superficie plancher ; que les chambres du logement 01 et en fond de parcelle ne répondent pas à la réglementation ; qu'il y a lieu à minima de tendre à une amélioration de celle-ci ou de proposer des logements moins denses ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 17, local pour véhicules deux roues et poussettes*, en ce qu'il ne s'agit pas d'un local mais de la cour centrale ; que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; qu'il est possible toutefois de proposer un local vélo dans le volume bâti ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre III, article 15 §1 – Local vélo/Poussette* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant abouti à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 2026

roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé ; qu'un espace extérieur dans la cour est proposé ; qu'il convient de proposer un local dans le bâti existant ;

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

- dimensions restreintes des espaces communs dont les caves
- L'accès à un des logements se fait directement dans l'espace séjour ;
- dimensions étriquées de la cour à ciel ouvert et intégration de l'espace vélo dans celle-ci
- configuration de la terrasse et de l'escalier extérieur qui ne respecte pas le code civil
- accès piétons et carrossable non distincts pour le logement du fond

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de 3 à 4 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité ; que les extensions volumétriques supplémentaires sont conséquentes, elles ne s'intègrent pas à la configuration des lieux et densifient davantage ce cœur d'îlot déjà fortement bâti ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif sans augmentation volumétrique ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre III, article 14 – 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 *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées pour la création d'une terrasse tropézienne et sur l'ensemble des menuiseries ; que la porte d'entrée piétonne et les fenêtres sont remplacées par du bois ; que la tonalité n'est pas précisée ; l'entrée cochère est remplacée par une porte sectionnelle blanche dont la matérialité n'est pas précisée ; qu'étant donné le manque de précision ; le commission de concertation ne peut se prononcer sur la façade avant ; qu'il convient de préciser l'ensemble des éléments architecturaux ;

Considérant que la demande déroge *RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la modification des châssis en façade avant pour du bois reviens vers une situation de droit pour autant qu'il convient de préciser la teinte (RAL) ; que la matérialité de la porte de garage n'est pas précisé ;

Considérant que le *RCU, Titre I, article 20 – boîtes aux lettres* est d'application ; que les boîtes aux lettres doivent s'intégrer, par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées ; qu'actuellement comme il y a la création de 4 entités sur la parcelle, il convient de situer les boîtes aux lettres en élévation ou en plan ;

Considérant que, dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les 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 15 janvier 2026

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.1994.1837/4 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 20/10/2025 ;

Considérant que si le projet est revu afin de ne pas porter atteinte en intérieur d'îlot de manière à se conformer au PRAS et que les éléments soulevés dans le présent avis sont répercutés dans le projet ; la proposition peut être envisageable ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet tel quel 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 15 janvier 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} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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