

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 septembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Réaménager une maison unifamiliale avec la réalisation d'une véranda et mettre en conformité les infractions urbanistiques.
Adresse	Rue Erasme, 12
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	ILOTS 231 ET 235" compris les rues de l'Institut, Erasme, du Chapelain et Ed. Delcourt. (centre intellectuel)

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 septembre 2025

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 :

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 septembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

Vu que le bien se situe Rue Erasme au n° 12, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 1^{ère} Division – Section A – n° 856E111 ;

Vu que la demande vise à **Réaménager une maison unifamiliale avec la réalisation d'une véranda et mettre en conformité les infractions urbanistiques** ;

Vu que la demande a été introduite le 06/07/2025, que le dossier a été déclaré complet le 10/10/2025 ;

Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'ilots ;
- 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 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 08/01/2026 au 22/01/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n°33424 (PU26652) – construire une maison – permis octroyé le 12/04/1949

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour :

- la construction d'une annexe au rez-de-chaussée ;
- la réalisation de modifications intérieures ;
- la modification de l'aspect des menuiseries extérieures et de la corniche en façade à rue ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/20233), les plans de la maison unifamiliale ne sont plus à jour en ce qui concerne les volumes construits et l'aspect architectural de la façade à rue (matériaux et divisions des menuiseries) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 septembre 2025

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'une maison sans cave habitable qui comporte un logement et présente une surface bâtie au sol de 68m² ;

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité des modifications structurelles, la construction d'une annexe, ainsi que la construction d'une véranda ;

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

- -01 cave 1, cave 2, local compteur ;
- +00 hall d'entrée, bureau, wc, living, cuisine ;
- +01 hall de nuit, salle de bain, chambre, chambre, chambre ;
- +02 dégagement, grenier, combles ;

Considérant que la demande en situation projetée vise à mettre en conformité les travaux réalisés sans permis – construction d'une véranda et d'une terrasse de jardin, aménagement intérieur du rez-de-chaussée, aménagement des combles en chambre et salle de douche ; que l'aménagement projeté est le suivant :

- -01 cave 1, cave 2, cave 3, cave 4 ;
- +00 hall d'entrée, wc, living, cuisine, véranda, terrasse, jardin ;
- +01 hall de nuit, buanderie avec wc, chambre 1, chambre 2, salle de bain sans wc;
- +02 hall de nuit, salle de bain avec wc, chambre 3, chambre 4, bureau ;
- +03 grenier

Considérant que la **prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'ilots**, est d'application en ce que le projet entraîne une augmentation de la densité bâtie, la suppression des zones de pleine terre et que le mur mitoyen, constituant un mur de jardin, se retrouve dépourvu de fondations ; que cette configuration peut toutefois être envisagée pour autant que l'exécution soit exemplaire, notamment en matière de renforcement structurel ;

Considérant, par ailleurs, l'isolation potentielle de la toiture plate, qu'il serait opportun d'envisager la mise en œuvre d'un revêtement à albédo élevé ou d'une toiture végétalisée ;

Considérant que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation faible selon la cartographie de Bruxelles Environnement ; que la demande mentionne la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'il conviendrait dès lors de déplacer la citerne dans une zone perméable (cour ou terrasse) et de prévoir la réutilisation des eaux de pluies stockées à des fins domestiques, dans l'objectif de limiter le rejet vers les égouts ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la terrasse, considérée comme un volume d'occupation potentielle, dépasse de plus de 3m la profondeur de la construction voisine la moins profonde ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 septembre 2025

Considérant que la terrasse présente une profondeur de 4,19 m et que, au niveau +00, la profondeur du bâti est portée à 14,78 m ;

Considérant que l'aménagement de la véranda a nécessité une rehausse du mur mitoyen ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte dans la cuisine et dans la chambre 3 ; que cette dérogation minime et ponctuelle est acceptable ;

Qu'à contrario, la dérogation à la hauteur concernant la salle de bain au +02 – hauteur inférieure à 2m, soit de +/- 1,90m – n'est pas envisageable ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairement naturel**, en ce que la chambre 4 située au niveau +2 ne respecte pas l'exigence minimale d'éclairement naturel équivalant à 1/5^{ème} de la superficie plancher ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées par le changement du matériau des menuiseries de bois à PVC ;

Que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales sont respectées ; que l'aspect architectural du cadre urbain environnant est respecté ; que la composition d'ensemble de la façade n'en est pas affectée ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 3, chapitre II – Entretien et travaux de rénovation** ; en ce que le remplacement de la corniche en bois par une corniche en PVC, visible depuis l'espace public, est strictement interdit et ne respecte pas l'esthétique de la façade ; qu'il y a lieu de proposer une corniche en bois de ton blanc ;

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 29 septembre 2025

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

- Proposer une corniche en bois de teinte blanche ;
- Prévoir une hauteur sous plafond minimale de 2,20 m dans la salle de bain – à cette fin, rehausser le volume en se conformant à la hauteur du bâtiment voisin ou superposer les salles d'eau afin de garantir une hauteur sous plafond conforme, impliquant le déplacement de la buanderie ;

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 ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} TAMUNDELE	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	