

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 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^{me} SMETS

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Créer une terrasse, modifier les baies existantes & créer des baies en façade arrière + rénovation de la façade arrière avec pose d'un crépi
Adresse	Rue de Sébastopol, n°36
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 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 :

La demanderesse a été entendue.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 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 l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

Vu que le bien se situe Rue Sébastopol au n° 36, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 2 Section A – n° 523 N 4 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **créer une terrasse, modifier les baies existantes, créer des baies en façade arrière et la rénovation de la façade arrière avec pose d'un crépi** ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/04/2026 au 30/04/2026, 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 – 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
 - dérogation au Titre I du RRU article 12 – aménagement des zones de cours et jardins
 - dérogation au Titre I du RRU article 13 – maintien d'une surface perméable
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre I, Chapitre VII, Section 2, article 52 §1 – maintien d'une surface perméable

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°20440 (PU 16082) – Construire une maison – permis octroyé le 16/12/1927

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction de l'annexe au +1 et la fermeture des accès aux toilettes extérieures du rez-de-chaussée et du +1

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 2026

depuis au moins les années 1971, pour la modification des menuiseries en façade avant (date de modification indéfinie) ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'une maison unifamiliale ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 2 Caves + Citerne (1500l)
- 00 2 Chambres + Annexe + Wc
- +01 2 Chambres + Wc
- Combles Mansarde + Grenier

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (RU 2022/15548 + Archives + Cadastre) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité l'annexe arrière du +1 et la fermeture du passage aux toilettes extérieures du rez-de-chaussée et du +1
- Mettre en conformité les menuiseries en façade avant
- créer d'une terrasse au rez-de-chaussée ainsi qu'un escalier menant à la cour
- installer d'un balcon au +1
- modifier de l'aménagement intérieur

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

- -01 2 Caves + Chaufferie + Cour + escalier
- 00 Salon / Salle à manger + Cuisine + Terrasse + Escalier d'accès à la cour
- +01 2 Chambres + Salle de bain avec wc + Balcon
- Combles Chambre avec salle de bain et wc + Mezzanine

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlot** est d'application en ce que la densité du bâti est considérablement augmentée – la parcelle étant construite sur son entièreté ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces de pleine terre étant supprimées ;

Considérant que la création de terrasses et de balcons peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et peut porter préjudice au voisinage ; que leur position dominante et en surplomb impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ;

Considérant que la zone de cour et jardin est entièrement imperméabilisée ; qu'un escalier est ajouté le long de la mitoyenneté ; qu'il n'est pas conforme au code civil en matière de servitudes de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que cet escalier ne respecte pas le retrait légal de 1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas envisageable ; que celui-ci doit être déplacé vers la façade arrière afin de répondre au code civil ainsi qu'au $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 2026

Considérant qu'il y a lieu de porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ; qu'une citerne était présente en situation de droit qu'elle n'est plus dessinée en situation projetée ; qu'il y a lieu de la conserver et prévoir le réemploi des eaux ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins* en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée est totalement supprimée ; qu'il y a lieu d'envisager de retrouver un jardin ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface en pleine terre et plantée ; que l'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée et qu'il y a lieu de rétablir des zones de pleine terre ;

Considérant qu'il y a *dérogation au RCU, Titre I, article 56 – maintien d'une surface perméable* ; en ce que les zones de cours et jardins d'une superficie comprise entre 20 m² et 60 m² comportent une surface perméable, en pleine terre au moins égale à la moitié de leur superficie ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant qu'en séance que la demandeuse explique qu'un jardin est envisagé dans la cour, qu'il convient au mieux de l'indiquer dans les plans du présent dossier ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le nouvel escalier dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle et dépasse les profils arrière voisins de 2m ; que cette configuration est inenvisageable et qu'il y a lieu de déplacer l'escalier à l'emplacement de la terrasse ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'isolation dépasse les profils des immeubles voisins ; qu'une isolation est prévue sur l'entièreté de la façade arrière ; que celle-ci est d'une épaisseur d'environ 20 cm ; que la dérogation est minimale et acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'annexe latérale a été rehaussée ; que cette construction date d'au moins des années 1971 (vue satellite), et remonte s'en doute à la construction du bien ; qu'aucune opposition n'a été relevée ; que la dérogation est acceptable ;

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 cuisine a une hauteur de 2,05 m que celle-ci doit être de 2.50 m ; que la dérogation date s'en doute de la construction ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 5, mezzanine*, en ce que la mezzanine ne sert que d'espace de rangement, la hauteur sous plafond ne permettant pas l'utilisation d'une surface habitable ;

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'1/12^{ème} de la superficie

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 2026

plancher ; que la chambre ne répond pas aux normes d'éclairagements ; qu'il y a lieu d'y remédier en ajoutant des lucarnes ;

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

- l'escalier extérieur qui ne respecte pas le code civil
- le logement ne dispose pas d'un WC (invités) distinct des autres sanitaires

Considérant que, de manière générale, la réorganisation des espaces intérieurs améliore la répartition spatiale, augmente les surfaces habitables disponibles et améliore l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;

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 des menuiseries et du soupirail ; que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales ne sont pas respectées ; que le projet maintient le principe de l'imposte supérieure ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respectée ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ; qu'à contrario il y a lieu de reprendre les caractéristiques architecturales d'un soupirail ;

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 ;

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 07 mai 2026

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

- Décaler l'escalier extérieur vers la façade arrière de manière à respecter le code civil et les $\frac{3}{4}$ de la parcelle
- Conserver la citerne d'eau de pluie et prévoir son réemploi à des fins domestiques
- Augmenter la surface nette éclairante de la chambre située dans les combles en plaçant un lanterneau dans la pente de toiture
- Retrouver les caractéristiques de la situation de droit du soupirail en façade avant

En application de l'article 126§7 du CoBAT les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 & 6, Titre II – article 4 et 5 sont acceptées pour les motifs évoqués et moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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 ^{me} SMETS	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	