

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 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^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV11	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	mettre en conformité les extensions et la division d'une maison unifamiliale en deux logements
Adresse	Rue Kinet 9
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 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 a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 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 le bien est implanté, à l'Atlas Archéologique, dans le périmètre délimitant la zone d'extension du site « Noyau villageois – Couvent des Minimes » ;

Vu que le bien se situe Rue Kinet au n°9, maison mitoyenne R+1+TM, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n°842N3 et est répertorié en tant que maison avec cave habitable ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité les extensions et la division d'une maison unifamiliale en deux logements ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 22/01/2026 au 05/02/2026, 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 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

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°18972 (PU F15536) – construire une maison – permis octroyé le 19/03/1926
- n° 20185 (PU A20185) – construire des annexes et terrasses – permis octroyé le 19/08/1927

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2021/13011), l'immeuble est constitué une maison comprenant 1 unité de logement ;

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

- -01 2 pièces, cour avec citerne, escalier vers jardin
- +00 bel-étage : hall, 2 pièces
- +01 2 pièces, WC suspendu à la façade arrière droite
- Combles mansardes

Que les plans sont lacunaires quant à l'utilisation des lieux ; que la façade telle que dessinée ne semble pas avoir été mise en œuvre telle quelle (cintrage des baies etc.) ;

Que toutefois la situation existante de fait ne correspond plus à la situation de droit pour des extensions volumétriques à l'arrière et la rehausse et modification de la toiture entre 1996 et

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

2004 ainsi que l'aménagement d'une seconde unité de logement (après 1993) ; que le propriétaire demandeur souligne que lors de son achat du bien en 1993, 4 unités de logements étaient aménagées ;

Considérant que la demande envisage de :

- mettre en conformité les extensions volumétriques arrières et en toiture
- mettre en conformité la division de la maison unifamiliale et les aménagements des deux unités de logement
- mettre en conformité les modifications en façade à rue

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

- -01 logement 02 : studio
- +00 logement 01 : 2 chambres, bureau, WC, buanderie
- +01 logement 01 : séjour, salle à manger, cuisine, WC
- +02 logement 01 : 1 chambre, dressing, SDB, buanderie
- Combles logement 01 : 1 chambre

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) référencé CP.2025-0827/1 daté du 18/01/2026 ; que le rapport est favorable conditionnel ; que toutefois l'aménagement d'un logement en quadruplex ainsi que la présence d'une pièce de nuit sous combles sont vivement déconseillées ;

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 par rapport à la situation de droit ; que les qualités végétales et paysagères ne sont pas améliorées ; que les surfaces de pleine terre en zones de cours et jardins sont diminuées ; que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation faible mais que la projet ne prévoit aucune mesure de gestion intégrée des eaux pluviales (citerne, toiture végétalisée etc.) ; qu'il convient de corriger l'annexe I pour les volumes et surfaces existants de droit et les dispositifs projetés de gestion des eaux pluviales ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne* en ce que l'escalier extérieur, la salle de bain du studio et la buanderie du bel-étage dépassent les $\frac{3}{4}$ de profondeur de la parcelle ; que ces extensions ont été réalisées entre 1996 et 2004 selon les ortho photos disponibles ; que ces extensions ne sont de surcroît pas conformes au règlement de bâtisses de l'agglomération bruxelloise de 1975 ; qu'elles participent à la densification de l'îlot et à l'imperméabilisation de la parcelles sans améliorer l'habitabilité des locaux existants ; que la dérogation est excessive et ne se motive pas ; que ces volumes et constructions infractionnels doivent être supprimés ; que l'accès au jardin doit être revu et qu'un aménagement plus qualitatif de la zone de cours et jardins ainsi que des mesures de gestion des eaux pluviales doivent être proposés ;

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 ; que les terrasses arrière avec WC extérieur d'origine ont été fermées au bel-étage, 1^{er} et 2^{ème} étage ; que si les fermetures du bel-étage et du 2^{ème} restent dans le volume du bâti tel qu'autorisé, au premier étage, le volume arrière gauche autorisé aux étages inférieurs a été

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

rehaussé et dépasse le profil de la construction de gauche la plus profonde et la plus haute ; que par ailleurs le volume arrière droit a été rehaussé et rehaussé en parallèle de la rehausse de toiture et dépasse la construction voisine de droite la moins haute de plus de 3 mètres ; que ces travaux ont été réalisés il y a plus de 20 ans ; qu'ils n'ont pas fait l'objet de plaintes ni de remarques du voisinage durant l'enquête publique ; qu'il n'augmente par l'emprise de la construction et permet d'augmenter les surfaces habitables ; que les dérogations sont acceptables pour ces volumes ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6 - hauteur d'une construction mitoyenne* en ce que la toiture mansardée d'origine a été rehaussée et que son profil a été modifié en toiture à versants avant 2004 ; que la hauteur du faite de toiture a été augmentée d'environ 2 m (de 12,3 à 14,3 m de hauteur depuis le seuil) ; que dès lors le profil de toiture est plus élevé que celui des constructions mitoyennes ; que cependant les deux constructions voisines de gauche et de droite présentent des gabarits plus bas (R+1+T) que la majorité des constructions de l'ilot de gabarit R+2+T ; que le gabarit est existant depuis plus de 20 ans, n'impacte pas les parcelles voisines en terme d'ensoleillement et ne risque pas de créer un précédent en termes de hauteur des constructions dans l'ilot ; que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que le revêtement de toiture en tuile rouge d'origine a été remplacé par des tuiles noires en 1996 et 2004 ; que par ailleurs la façade existante de fait diffère de celle reprise sur les plans d'archives ; que les divisions sont modifiées ; que les baies sont cintrées ; que le principe d'imposte est maintenu ; que toutefois ces modifications en façade semblent dater de la construction ; que les menuiseries à rue sont en bois qui est un matériau durable ; que les ferronneries sont maintenues ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ; que l'aspect de la façade respecte les caractéristiques architecturales du voisinage et s'intègre au cadre bâti environnant ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale*, en ce que le logement en sous-sol annoncé comme studio présente des locaux habitables différenciés ; que l'aménagement dessiné correspond plus à un appartement 1 chambre ; que dès lors l'espace de séjour présente une superficie inférieure à 20 m² et la chambre une superficie inférieure à 14 m² ; que de surcroît la localisation encaissée du logement implique un éclairage naturel très limité ; que cette unité de logement ne constitue pas un bon aménagement des lieux ; que les dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel* en ce que le bureau du rez-de-chaussée et la salle à manger du 1^{er} étage ne disposent d'aucun éclairage direct ; que toutefois cette configuration est héritée de la situation de droit ;

Que les chambres aménagées au 2^{ème} étage et sous combles ne disposent pas des surfaces de vitrage suffisantes (respectivement 1/5 et 1/12 des superficies plancher) ; que s'agissant de locaux rendus habitables, les dérogations ne sont pas acceptables ; que les baies en façades à rue sont à maintenir mais qu'il convient de revoir les aménagements des locaux et/ou ajouter des fenêtres de toit en vue de supprimer les dérogations ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux* en ce que le logement en quadruplex ne dispose d'aucun espace extérieur ; que sa

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

configuration est par ailleurs peu pratique avec une séparation des niveaux de chambres par le niveau du séjour ; qu'une configuration quadruplex est vivement déconseillée par la SIAMU ;

Considérant que la subdivision d'une maison unifamiliale en plusieurs unités de logements doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, en séance du 17/07/2018 ; que la maison ne peut être divisée car la superficie des locaux habitables en situation de droit est inférieure à 200m² ; que de surcroît les logements proposés ne sont pas conformes au Titre II du RRU (normes d'habitabilité) ;

Que plus globalement, le projet ne prévoit aucun espace de rangement ni aucun local commun (vélos, poubelles) ; que la distribution et l'organisation spatiale des logements n'est pas optimale ; qu'il convient de privilégier l'accès à un espace extérieur pour la grand logement ou de prévoir un accès commun au jardin ; que les typologies des logements projetés doivent être revues ;

Considérant par ailleurs 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 ; que le projet ne prévoit aucune alternative de mobilité douce (local vélo) malgré la création d'un studio et d'un logement 4 chambres ;

Considérant qu'en séance, le demandeur a déclaré ne pas vivre dans le bâtiment ; que le logement du bas n'est à ce jour pas occupé ; qu'il n'est pas opposé à un retour à une configuration de maison unifamiliale ; qu'une telle configuration est conforme à la situation de droit, permet de supprimer des dérogations et répond aux réserves du SIAMU ainsi qu'aux recommandations communales ;

Qu'une réduction du volume bâti et une réorganisation des espaces intérieures est nécessaire en vue de revenir à une configuration de maison unifamiliale qui réponde au critère de bon aménagement des lieux ;

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 12 février 2026

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

- Supprimer les constructions dérogatoires du sous-sol et du bel-étage
- Réaménager les zones de cours et jardins et proposer des dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales
- Revenir à une configuration de maison unifamiliale
- Modifier l'Annexe I en renseignant la situation existante de droit et la situation projetée telle qu'adaptée

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

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