

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 des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAËY

DOSSIER

PV13	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité un immeuble de 7 unités de logement en ce qui concerne la modification de la façade avant, les aménagements intérieurs du rez-de-chaussée, la couverture d'une partie de la cour et la fermeture des balcons en façade arrière
Adresse	Rue Erasme 65
PRAS	zone d'habitation

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 réaction.

**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 12 février 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à mettre en conformité un immeuble de 7 unités de logement en ce qui concerne la modification de la façade avant, les aménagements intérieurs du rez-de-chaussée, la couverture d'une partie de la cour et la fermeture des balcons en façade arrière ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/01/26 au 05/02/26 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à aucune réclamation ;

En ce qui concerne le nombre d'unités de logement :

La demande vise à mettre en conformité le nombre de logement ; en effet celle-ci amène plusieurs preuves justifiant de l'existence de 7 unités de logement au sein du bâtiment ;

Que le dernier permis d'urbanisme de 1933 mentionne 5 unités de logement, que le demandeur fourni un acte de liquidation de 1961 mentionnant 7 loyers perçus et un rapport d'expertise daté du 24 octobre 1985 ;

Que le rapport d'expertise de 1985 indique la présence de sept logements répartis de la manière suivante : deux au rez-de-chaussée, deux au premier étage, deux au deuxième étage, et un dans les combles ; il mentionne également l'existence de quatre compteurs de gaz et d'électricité, ainsi que sept locataires ;

Que de plus, le rapport note que le rez-de-chaussée, anciennement un magasin, est utilisé comme logement, que les locaux arrière des étages inférieurs sont très sombres, et que l'appartement du troisième étage a une allure à l'abandon ;

Que l'on peut donc conclure de ces éléments que 7 unités de logement existaient dans le bien avant le 09/02/1996 et avant le 23/11/1993 ;

Que la charge de la preuve est à l'autorité délivrante, dans ce cas-ci le Fonctionnaire délégué, et que celle-ci ne dispose pas d'élément suffisant permettant de contredire ces informations ; que la liste des habitants inscrits au registre national à cette adresse ne correspond pas au nombre d'unités de logement mais qu'il ne s'agit pas

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

d'une preuve irréfutable et qu'il est possible que certains locataires ne se soient pas inscrits à cette adresse mais y occupe un logement pourtant ;

En ce qui concerne la couverture de la cour et les aménagements intérieurs du rez-de-chaussée :

Les éléments fournis et disponibles ne permettent pas de dater assurément la couverture de la cour mais quoi qu'il en soit celle-ci n'est pas conforme à l'article 4 du Titre I RRU ni au Règlement des bâtisses ;

Que cela étant, la couverture de la cour n'impacte pas les voisins qui sont également construits jusqu'en fond de parcelle le long de la limite mitoyenne (rue du Serment 82-84 et rue Erasme 69) ; que l'impact en intérieur d'îlot est acceptable en ce que la parcelle est entièrement imperméable en situation de droit ;

Que si le volumes ajoutés dans la cour à l'arrière du logement de gauche est acceptable sur le principe, et qu'il permet d'inclure les toilettes dans le volume protégé et d'aménager une salle de bain, il a pour effet de supprimer la fenêtre éclairant la pièce centrale du logement et donc d'aggraver la dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU ou de l'article équivalent du Règlement des bâtisses ; qu'il s'agit d'un studio, que le séjour/salle à manger d'une superficie d'environ 28m² a une superficie nette éclairante de 4,7m², que la dérogation concerne donc 1m² de superficie nette éclairante;

Qu'un réaménagement total du logement permettrait d'améliorer le confort et l'habitabilité du logement tout en réduisant la dérogation à l'éclairage ; que sous réserve de cette amélioration la dérogation pourrait être accordée ;

Que pour le logement de droite, le volume construit dans la cour est moins impactant, qu'il s'agit d'un appartement une chambre avec un espace extérieur privatif ; que la chambre a une superficie de 11,7 m², que pour autant que de besoin la dérogation à l'article 3 du Titre II est accordée s'agissant d'une situation existante, que cette chambre a une superficie éclairant de 1,3 m², qu'il y a donc une manque de 1m² de superficie éclairante ; que le demandeur propose dans sa notice explicative d'abaisser l'allège de la fenêtre afin d'améliorer l'éclairage naturel ;

Considérant que les plans de la situation de droit démontrent clairement la présence d'une citerne d'eau de pluie sous la cour ; que dans la situation projetée, celle-ci a disparu ; que le projet déroge donc au Titre I, Chapitre VI, article 38 §4 du RCU ; que cet article indique qu'il est interdit de supprimer une citerne existante sauf en cas de remplacement par un nouveau dispositif de dispersion in situ des eaux pluviales ou un nouveau dispositif de temporisation répondant aux conditions du §2 du présent article ; que la dérogation est refusée ;

En ce qui concerne la fermeture des balcons :

Les éléments fournis et disponibles ne permettent pas de dater assurément la fermeture des balcons mais quoi qu'il en soit celle-ci n'est pas conforme à l'article 4 du Titre I RRU ni au Règlement des bâtisses ;

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

Que cela étant, la fermeture des balcons permet d'intégrer les toilettes au volume protégé et de créer une salle de bain dans le logement ;

Que cela a pour effet de supprimer les espaces extérieurs privatif des logements mais que s'il est souhaitable d'avoir une espace extérieur privatif par logement il est par contre impensable de ne pas avoir de salle de bain ou de douche ou de devoir passer par un espace extérieur afin d'atteindre les toilettes ;

Qu'au vu de l'amélioration en termes de confort et d'habitabilité que cela représente pour les logements et que l'augmentation de volume n'a pas d'impact sur les voisins, la dérogation est donc acceptable ;

Que la fermeture des espaces extérieurs a eu pour effet de supprimer la fenêtre en façade arrière, de rendre les espaces de vie non traversants et donc d'augmenter le déficit en superficie nette éclairante ;

que l'aménagement proposé ne répond pas à un bon aménagement des lieux pour les logements des étages gauche qui sont des appartements une chambres (superficies non conforme, entrée directement dans la chambre, chambre sans fenêtre, etc) ; que la création de studios et une proposition plus qualitative en termes d'aménagement intérieur permettrait de compenser ces dérogations qui sont induites par la création d'un volume arrière ;

que l'aménagement proposé ne répond pas à un bon aménagement des lieux pour les logements des étages à droite qui sont des appartements 1 chambre (superficies de la chambre non conforme, pas de hall d'entrée, présence de fenêtre entre la salle de bain et la cuisine, pas de possibilité de placer une armoire dans la chambre, etc) ; que certains aménagements intérieurs pourraient être revus pour compenser les dérogations induites par la fermeture des balcons ;

qu'il en va de même pour l'appartement sous comble (accès à la 2^e chambre uniquement en traversant la 1^{ere} chambre, cuisine très réduite et pas de possibilité d'aménager une salle à manger correspondant aux nombres d'habitant, pas de hall d'entrée, etc) ; que les aménagements intérieurs peuvent être modifiés pour répondre au bon aménagement des lieux d'autant que la dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU est encore plus importante dans ce cas ;

En ce qui concerne la modification de façade :

Celles-ci ne peuvent être datées avec précision mais qu'il semble pertinent de supposer que ces transformations ont eu lieu en même temps que l'aménagement des logements au rez-de-chaussée ;

Que la façade correspond à la destination des pièces ;

Que les modifications apportées par rapport au dernier permis d'urbanisme s'intègrent dans la composition de façade et n'impacte pas l'harmonie ou l'esthétique de celle-ci ;

De manière générale :

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

Considérant, de ce qui précède, que le projet, moyennant modifications, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

Que si la demande prévoit de mettre en conformité l'immeuble dans son ensemble, elle vise à régulariser les travaux de volumes tels quels sans interroger leur impact sur l'habitabilité des logements ;

Que sur le principe les modifications de volumes sont acceptables mais qu'il y a lieu de faire des efforts pour répondre aux principes de bon aménagement des lieux ;

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

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- Abaisser l'allège de la fenêtre de la chambre de l'appartement du rez-de-chaussée droit ;
- Revoir l'aménagement du studio du rez-de-chaussée gauche afin d'améliorer l'éclairage naturel ;
- Proposer un studio pour les étages gauches et revoir les aménagements intérieurs de tous logements afin d'en améliorer leur conformité au bon aménagement des lieux ;
- Réhabiliter la citerne existante à des fins sanitaires ;

La dérogation à l'article 4 du Titre I 3 du Titre II du RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation au Titre I, Chapitre VI, article 38 §4 du RCU est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	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 des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	