

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 11 septembre 2025**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> HINSENKAMP

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> BOGAERTS

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAHEY

**DOSSIER**

<b>PV07</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Réaménager un immeuble de deux unités de logement en trois unités de logement avec l'extension de l'étage 2 et la réalisation d'une lucarne et de deux terrasses en partie arrière
Adresse	Rue du Souvenir, n°108
PRAS	Zone d'habitation

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 11 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 11 septembre 2025**

**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 le bien se situe rue du Souvenir au n° 5, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n° 508 Z 6 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **réaménager un immeuble de deux unités de logement en trois unités de logement avec l'extension de l'étage 2 et la réalisation d'une lucarne et de deux terrasses en partie arrière** ;

Vu que la demande a été introduite le 21/02/2024, que le dossier a été déclaré complet le 28/04/2025 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/08/2025 au 04/09/2025, 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 153§2&3 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, Chapitre V, article 23 – végétalisation toiture plate
  - dérogation au Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – division d'immeubles existants
  - dérogation au Titre III, Chapitre III, Section 2, article 15 §1 – Local vélo/Poussette

Vu les archives communales à cette adresse :

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 11 septembre 2025**

- n° 36066 (PU 29549) – Construire une maison – permis octroyé le 01/09/1953
- n° 42464 (PU 36471) – Transformer la façade – permis octroyé le 21/06/1965
- n° 46357 (PU 39644) – Transformations – permis octroyé le 19/08/1987
- n° 50107T (PU 48847) – Remplacer les châssis – permis octroyé le 18/12/2014

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement de la porte de garage et l'ajout de boîtes aux lettres suspendues entre 2009 et 2013, le changement des fenêtres (vitraux en bois) en pvc blanc entre 2014 et 2019, pour l'ajout d'un auvent au niveau de la dent creuse côté droit au rez-de-chaussée ;

Vu que la demande en situation de droit se compose de 2 logements ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01            6 Caves
- 00            Hall + Garage + Logement 01 – Studio + Jardin
- +01           Logement 02 – Duplex 3 Chambres
- +02           Logement 02 – Duplex 3 Chambres
- Combles      Grenier

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Ajouter un logement supplémentaire
- Régulariser l'abris de jardin attenant à la façade arrière
- Ajouter une annexe au +2 et une lucarne en toiture situées en façade arrière
- Créer un balcon au +1 et une terrasse au +2

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

- -01            3 Caves + Local poubelle + Local compteur + 2 Local vélos
- 00            Hall + Garage + Logement 01 – Studio + Terrasse + Jardin + Abris
- +01           Logement 02 – 1 Chambre + Balcon
- +02           Logement 03 – Duplex 3 Chambres + Terrasse
- Combles      Logement 03 – Duplex 3 Chambres + Terrasse

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 ;

Considérant l'utilisation d'une plate-forme de toit au +2 peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que sa position dominante et en surplomb impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ; qu'il convient de la réduire ; que le balcon au +1, de dimensions plus modestes, ne nécessite pas de rehausse de mitoyens et est envisageable ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales de la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ; qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 11 septembre 2025**

l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ; qu'il convient de prévoir la végétalisation des toitures plates ainsi qu'un mode de stockage au travers d'une citerne d'eau de pluie et de son ré-emploi à des fins domestiques ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre V, article 23 – toiture plate*, est d'application en ce que lorsqu'il y a des nouvelles toitures plates de plus de 20 m<sup>2</sup> celles-ci sont végétalisées ;

Considérant qu'une nouvelle annexe d'environ 23m<sup>2</sup> est créée au +2, il y a lieu de végétaliser cette toiture ;

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 nouvelle extension au +2 entièrement au-delà de la profondeur autorisée ;

Que celle-ci dépasse le moins profond de 3.55m et de 2.65m le profil le moins haut ; que la terrasse attenante à cette extension dépasse le moins profond de 6.00m et le plus profond de 0.60m ; qu'en hauteur la terrasse dépasse de 7.30m les deux profils mitoyens ; que cette nouvelle construction, vu la configuration des lieux, impacte de façon importante les parcelles voisines ; que cette rehausse préjudicie la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; qu'il convient de limiter la profondeur de 3m par rapport au moins profond et de décaler la terrasse de 3m par rapport à la limite mitoyenne ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que l'extension en toiture de type lucarne dépasse les versants de toiture des 2 profils voisins ;

Considérant que ces lucarnes n'observent pas un retrait par rapport au plan de la façade et à la corniche ; que cette typologie de versant ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant ; qu'elle n'est pas envisageable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que l'aménagement du studio doit être sans pièce différenciée ; qu'il convient d'ouvrir l'espace en une seule pièce ;

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<sup>ème</sup> de la superficie plancher ; que le studio au rez-de-chaussée et les séjours du +1 et +2 sont concernés ; qu'il convient d'y remédier

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 17, local pour véhicules deux roues et poussettes*, en ce qu'il y a un local vélo / poussette mais que la surface prévue est trop restreinte et ne respecte pas les prescriptions du vademécum Vélos de la RDC ; 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'il est possible toutefois de proposer un local vélo plus grand à raison d'un emplacement vélo par chambre au rez-de-chaussée ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 11 septembre 2025**

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, 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 roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé ; qu'il convient d'en proposer un au rez-de-chaussée ;

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

- Au niveau du studio, la salle de douche devrait être déplacée près du garage pour libérer l'espace près de la source de lumière naturelle ;
- Appartement mono-orienté
- L'accès au logement au rez-de-chaussée et au +1 se fait directement dans l'espace séjour ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 2 à 3 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 3 entités de logement ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, 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 l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 4, article 20 – boîtes aux lettres* ; que les boîtes aux lettres s'intègrent, 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'il y a lieu de les intégrer à la porte d'entrée ; qu'actuellement sur les photo la boîte au lettre est suspendue à la façade, qu'il convient de l'intégrer à la porte ;

Considérant que la subdivision de l'immeuble 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, séance du 17/07/2018 ; que la maison ne peut être divisée car la superficie habitable est inférieure à 200m<sup>2</sup> ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- Tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité
- Les conditions d'habitabilité des logements existants, avant modifications, sont satisfaisantes ;
- Les studios et appartements 1 chambre (inférieurs à 60m<sup>2</sup>) représentent maximum 25% de la superficie habitable de l'immeuble ;
- L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité, d'éventuelles alternatives de mobilité douce sont proposées ;

Dans le cas contraire, l'espace aménagé ou créé devra être affecté prioritairement à l'amélioration des logements existants.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 11 septembre 2025**

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 les châssis de fenêtres ainsi que la porte de garage en bois blanc sont remplacés par du PVC blanc ;

Considérant que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales sont respectées sans les croisillons ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ;

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 que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2000.1853/7/RS/dd – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du /2020 ;

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 11 septembre 2025**

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

- Réduire le volume arrière du +2 en respectant de RRU titre I et supprimer la lucarne en toiture
- Végétaliser la toiture plate
- Réduire le nombre de logement à 2
- Proposer pour les logements un aménagement respectant les superficies nettes éclairantes

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ;

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 <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> HINSENKAMP	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	