

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 septembre 2025**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. BREYNE  
**Secrétaire** /  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEWACHTER

**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

**DOSSIER**

<b>PV06</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>PALACIOVISTOSO I.d.a.</b>
Objet de la demande	<b>Construire un immeuble de rapport de trois unités</b>
Adresse	Rue Henri Deleers 84
PRAS	Zone mixte

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 septembre 2025**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

**A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :**

L'enquête publique a fait l'objet d'une réaction avec demande à être entendu

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUEES :**

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

Le voisin du n° 43 de la rue Félix De Cuyper a été entendu :

- En opposition totale au projet en raison de son ampleur, qui préjudicie la parcelle voisine en termes de luminosité, d'ensoleillement, de vues intrusives, de vis-à-vis gênants ; en raison des choix esthétiques et architecturaux qui ne s'insèrent pas dans le cadre bâti avoisinant (balcons) ;
- Pas d'opposition proprement dite à une nouvelle construction d'habitation pour autant que celle-ci s'intègre au gabarit des maisons avoisinantes principalement unifamiliales.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 septembre 2025**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

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

Vu que le terrain à bâtir se situe Rue Henri Deleers (84), implanté sur une parcelle de 121m<sup>2</sup>, cadastrée 6<sup>ème</sup> Division – Section D – n° 360 h 2 ;

Vu que la demande vise à **construire un immeuble de rapport de trois unités** ;

Vu que la demande a été introduite le 22/01/2025, que le dossier a été déclaré complet le 27/05/2025 ;

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'îlots ;
- application de la prescription particulière 3.5.1° 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 5 du Titre I du RRU – hauteur de la façade avant ;
  - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;
  - dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins ;
  - dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;
  - dérogation à l'article 9, chapitre IV du Titre I du RCU – matériau et parement de façade ;
  - dérogation à l'article 37, chapitre VI du Titre I du RCU – capteurs solaires ;
  - dérogation à l'article 56, chapitre VII du Titre I du RCU – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 septembre 2025**

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/08/2025 au 11/09/2025, et qu'une réclamation a été introduite ; que celle-ci a pour motif principal le projet d'une terrasse au +01 qui n'est pas conforme au Code civil, qui impacte la luminosité et l'intimité de la parcelle voisine ; par ailleurs, le projet d'un immeuble de rapport ne s'intègre pas au cadre bâti constitué majoritairement de maisons unifamiliales ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'un nouvel immeuble de rapport R+ 03+TV/R+02+TP, comprenant 3 unités de logement, implanté sur une parcelle d'angle à la jonction de la Rue Henri Deleers et de la Rue Félix De Cuyper ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 caves privatives (3), local compteurs, local poubelles, local entretien ; citerne enterrée de 10m<sup>3</sup> ;
- +00 communs – hall d'entrée, local vélos (10 rangements suspendus) appartement de 2 chambres – cuisine ouverte sur séjour, chambres, sdd, wc, zone de cour et jardin (de 8m<sup>2</sup>) ;
- +01 appartement de 2 chambres – cuisine ouverte sur séjour, terrasse côté rue (de 3m<sup>2</sup>), buanderie avec wc, chambres, sdd ; toit plat de 6m<sup>2</sup> végétalisé ;
- +02/+03 appartement de 3 chambres aménagé en duplex :
  - niv. inf. : cuisine ouverte sur séjour, terrasse côté rue (de 3m<sup>2</sup>), buanderie avec wc, chambres, sas pour chambre et sdd, escalier interne au logement desservant le +03 ;
  - niv. sup. : chambres mansardées avec lucarne dont 1 avec sdb et terrasse de toit (de 15m<sup>2</sup>), bureau, sdd, wc ;
 toit plat de 9 m<sup>2</sup> végétalisé ;
- Toit toiture à versants, 2 lucarnes avant et 1 arrière, 19 panneaux photovoltaïques dont 10 sur le versant N ;

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti et la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot sont impactées ;

Que l'emprise de la construction par rapport à la superficie du terrain est de 95% ; que la zone de cour et jardin de 8m<sup>2</sup> n'est pas aménagée ; que la citerne de 10m<sup>3</sup> (emprise de 4,50m<sup>2</sup>) qui est implantée en une zone qui pourrait être potentiellement en pleine terre, occupe plus de la moitié de la zone de cour et jardin ; que l'aménagement proposé ne participe pas à la régénération de la biodiversité locale ;

Considérant que, par ailleurs, les techniques telles que les unités extérieures d'une pompe à chaleur, occasionnent des nuisances sonores qui peuvent préjudicier le voisinage ; que le projet prévoit l'installation de pompes à chaleur air-eau ; que celles-ci ne sont pas renseignées sur les plans ; que les sorties en toiture des autres techniques telles que les groupes de ventilation double-flux sont également manquantes ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 septembre 2025**

Que les techniques, telles que les unités extérieures des pompes à chaleur, occasionnent des nuisances sonores en intérieur d'îlot qui peuvent préjudicier le voisinage ; que ce type d'installations étant susceptible de fonctionner durant la nuit, il y a lieu de limiter et gérer leur impact sur le fond sonore de l'intérieur d'îlot (Plan QUIET.BRUSSELS adopté le 28/02/2019 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale) ; qu'en fonction d'une analyse des surfaces de réflexion, il convient de déterminer l'emplacement adéquat et les moyens d'atténuation à mettre en place ;

Considérant que la parcelle est fortement imperméabilisée ; que 9m<sup>2</sup> ou 15m<sup>2</sup> de toit plat seraient végétalisés ; que l'épaisseur du substrat n'est pas renseignée ; que plan et note explicative se contredisent en ce qu'au +01 le toit de 6m<sup>2</sup> est renseigné comme inaccessible et végétalisé pour l'un, aménagé en terrasse nécessitant rehausse du mur mitoyen pour l'autre ;

Qu'en outre, il convient de proposer, en parcelle peu végétalisée et/ou au niveau des revêtements de couleurs sombres, des interventions qui ont un effet positif sur les effets d'îlot de chaleur ; que le revêtement du toit des trois lucarnes, soit une superficie de près de 22 m<sup>2</sup>, n'est pas renseigné ;

Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que sur un terrain d'angle, la profondeur maximale de la construction n'est pas déterminée par la règle de la profondeur des  $\frac{3}{4}$  ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 5, hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne*, en ce que la corniche de la construction la plus haute (n° 82) est dépassée de 1,45m au droit des baies du +03 ;

Que les deux rehausses de façade ne peuvent être assimilées à des lucarnes en ce qu'elles reposent sur le mur de la façade, sont dans le même plan que cette dernière ; qu'elles interrompent la ligne de corniche et nécessitent de démultiplier les descentes d'eau pluviales (apparentes) ;

Que ce langage ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant et ne s'y intègre pas ; que la dérogation ne se motive pas ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, toiture d'une construction mitoyenne*, en ce qu'au droit des rehausses de façade, le profil mitoyen le plus élevé est dépassé ; que cette configuration n'est pas accordable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, toiture d'une construction mitoyenne*, en ce qu'au droit de la façade arrière, au rez-de-chaussée, le mur de la chambre 1 dépasse de 1,10m le toit pentu de la construction voisine du n° 43 de la Rue Félix De Cuyper ; que cette configuration n'est pas acceptable ;

Considérant que, par ailleurs, la demande dérogerait au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, si la rehausse du mur mitoyen commun avec le n° 43 de la Rue Félix De Cuyper était proposée ;

Que l'alternative d'aménager le toit plat de 6m<sup>2</sup> en terrasse, tel qu'évoqué dans la note explicative, est inenvisageable en ce qu'elle préjudicie la parcelle voisine, impacte sa luminosité et son ensoleillement ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 septembre 2025**

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 zone en pleine terre du nouvel immeuble n'est pas aménagée ; qu'il convient de diversifier les plantations, de se soucier de leur croissance et pérennité, de les implanter de manière conforme ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que la zone de cour et jardin ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; que la surface perméable s'entend en pleine terre et plantée ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable* ; que la surface perméable en pleine terre, des zones de cour et jardin inférieure à 20m<sup>2</sup>, doit représenter au moins la moitié de la superficie de la zone ; que la perméabilité du sol n'est pas assurée au droit de la citerne ; que le projet ne représente pas une zone de terrasse ;

Considérant que la demande contrevient à l'*article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- App. du +00, aucune intimité de la pièce de vie par rapport au trottoir (vis-à-vis gênants et vues intrusives), manquement d'un espace de rangement interne au logement, espace extérieur peu qualitatif ;
- Exposition aux bruits extérieurs à prendre en compte pour aménager les logements, principalement celui du +00 – selon le cadastre du bruit des transports, l'exposition est de 60 à 65dB(A) ;
- Depuis le hall commun, accès direct dans la pièce de vie (pas de sas) ;
- L'espace extérieur de toit du duplex est attribué à une chambre plutôt que connecté à une pièce de vie et accessible à tous les occupants du logement ;
- Au niveau du velux de la sdb du duplex, pas de respect de la distance du Code civil par rapport à la limite mitoyenne ;
- Manquement au niveau des représentations des techniques – extraction mécanique local poubelles, sorties à l'air libre des groupes double-flux (amenée d'air neuf et évacuation de l'air vicié), emplacements des pompes à chaleur (unités intérieures et extérieures), ... ;
- Création de 3 unités de logement sans parcage possible et sans alternative adéquate de mobilité douce (proposition de suspensions murales inconfortables) ;

Considérant que les dérogations et manquements attestent d'une densité trop importante et d'une exploitation excessive de la parcelle ; que le gabarit projeté est trop important eu égard à la typologie architecturale et ne s'intègre pas à la configuration des lieux ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ; que s'agissant d'un immeuble neuf, le projet de logements est envisageable pour autant que les dérogations majeures aux Titre I et II du RRU, ainsi qu'au RCU, soient supprimées ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 septembre 2025**

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VIII, article 6, règle générale – nombre d'emplacements de parcage*, en ce que pour la construction de ce nouvel immeuble à logements multiples, aucun emplacement de parcage hors voirie n'est prévu ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce – prévoir un local aux dimensions compatibles avec la fonction prévue, offrir un stationnement qualitatif en termes de facilité d'usage ; que le projet n'envisage qu'un système de suspension mural peu confortable par rapport à un stationnement au sol ; qu'il convient de s'inspirer du vademecum édité par Bruxelles Mobilité ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public sont apportées ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 9, chapitre IV du Titre I – matériaux et parement de façade* ; que le bâtiment principal ainsi que les annexes sont réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre de telle sorte que l'isolation, le confort et le caractère durable soient garantis, tout en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage ;

Que l'intégration de l'immeuble dans son contexte urbain doit être revu – harmoniser les hauteurs de niveaux et de baies avec les constructions voisines, proposer un matériau de garde-corps autre que du verre, intégrer les boîtes aux lettres aux menuiseries extérieures ;

Qu'il y a lieu de proposer des matériaux esthétiques de bonne tenue, de prévoir une hauteur de soubassement adéquate, de placer les seuils de fenêtre au-dessus du soubassement (15cm à 38cm, distance prise à partir du niveau de trottoir, sont inaccordables), de limiter le nombre de descentes d'eaux pluviales apparentes, de prévoir une corniche continue et de préciser son matériau, ... ;

Que par ailleurs les rehausses de la façade qui interrompent la ligne de corniche et nécessitent de démultiplier les descentes d'eau pluviales, ne font pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant et ne s'y intègrent pas ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 37, chapitre VI du Titre I – capteurs solaires* ; que le placement en toiture de capteurs solaires est acceptable pour autant qu'elle ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et qu'ils ne compromettent pas l'esthétique de la toiture ;

Que le Collège a remis un avis fixant les conditions auxquelles les capteurs solaires visibles depuis l'espace public sont envisageables ; que leur placement en toiture orientée Nord, Nord-Ouest ou Nord-Est est à proscrire ; qu'ils doivent être répartis harmonieusement sur les toitures, groupés, de dimensions identiques, placés dans le même sens, et ne recouvrir qu'une partie de la toiture (maximum 70% de la surface de toit, fenêtres de toit/lucarnes comprises) ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 septembre 2025**

Que la proposition du projet doit être rationalisée – cf. carte solaire, application cartographique interactive de Bruxelles Environnement ([geodata.environnement.brussels](http://geodata.environnement.brussels)) ;  
que le nombre de panneaux doit être réduit et adéquatement implantés ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 septembre 2025**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 septembre 2025**

**AVIS DÉFAVORABLE** unanime en présence du représentant de la D.U.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Urbanisme	M. BREYNE	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**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	