

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 02 octobre 2025**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

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

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

M<sup>me</sup> HANSON

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV06</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Transformer une maison unifamiliale
Adresse	Rue du Souvenir 38
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	/

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 02 octobre 2025**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

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

L'enquête publique a fait l'objet d'un courrier de riverain soutenant le projet.

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

L'architecte a été entendu.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 02 octobre 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 le bien est implanté dans le périmètre délimitant la zone de protection de la Maison communale d'Anderlecht, monument classé par l'AG2 du 13/04/1995 ;

Vu que le bien est situé en zone de protection du site classé du Parc Forestier (AG du 03/07/1997) ;

Vu que le bien se situe Rue du Souvenir au n°38, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n°511R5 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à transformer une maison unifamiliale ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 11/09/2025 au 25/09/2025, et qu'un courrier de riverain soutenant le projet a été introduit ;

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 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
  - dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites du 06/06/2025 stipulant que les travaux n'auront aucun impact sur le site classé du Parc Forestier ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°30119 (PU F29605) – construire une maison – permis octroyé le 22/09/1953

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'un auvent/annexe arrière au rez-de-chaussée entre 1987 et 1996 et la modification de l'aspect de la porte d'entrée (avant 2013) ;

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

- -01 caves, buanderie, local compteurs
- +00 hall, WC, salon, sàm, cuisine, cour avec citerne d'eau de pluie, jardin
- +01 SDB, 3 chambres, petite terrasse
- Combles grenier

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/18459), l'immeuble comprend une maison unifamiliale ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 02 octobre 2025**

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 ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Construire un volume arrière au rez-de-chaussée
- Réaménager les pièces de vie au rez-de-chaussée et les chambres à l'étage
- Isoler la façade arrière et remplacer les menuiseries

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

- -01 caves
- +00 hall, WC, sàm, cuisine, séjour, terrasse , jardin
- +01 2 chambres (dont 1 avec dressing, 1 SDB)
- Combles aménagement non-précisé

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 ; que les surfaces perméables sont diminuées par rapport à la situation de droit ; que toutefois le projet maintient une citerne de récolte des eaux pluviales (déjà présente sur les plans d'archives) ; qu'il convient cependant de déplacer la citerne projetée sous le volume construit ou a minima sous la terrasse projetée afin de maximiser les surfaces perméables sur la parcelle ;

Que par ailleurs il y a lieu de renseigner le revêtement de la toiture plate de l'annexe créée ; qu'il convient de prévoir une végétalisation de la toiture ou, à défaut, un revêtement de couleur claire en vue de limiter les effets d'îlots de chaleur urbain ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne** en ce que la construction de l'annexe du rez-de-chaussée dépasse les profils des immeubles voisins ; que cette construction nécessite un légère rehausse des mitoyens ; que cette extension, vu la configuration des lieux, impacte de façon limitée les parcelles voisines et ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; qu'aucune opposition à la configuration n'a été émise par le voisinage durant l'enquête publique ; qu'elle permet l'aménagement de pièces de vie plus confortables ; que les dérogations sont par ailleurs limitées et donc acceptables ;

Considérant que les aménagements intérieurs projetés participent à l'amélioration de l'habitabilité de la maison unifamiliale ; qu'il convient toutefois de préciser sur plan les profondeurs des constructions ainsi que les surfaces nettes éclairantes des pièces habitables en situation projetée ; que l'aménagement de la salle de bain du 1<sup>er</sup> étage ainsi que des combles doivent être précisés/dessinés ; qu'au niveau des document graphiques, la coupe CC n'est pas localisée ;

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 l'ensemble des menuiseries sont remplacées sans respect des divisions et coloris d'origine ; que toutefois le matériau existant est maintenu et durable ; que les vitres teintées et les croisillons existants (mais non représentés en situation de droit) sont supprimés ; que le coloris projeté s'harmonise avec les maisons voisines de gauche aux caractéristiques similaires ; qu'il convient toutefois de

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 02 octobre 2025**

préciser les matériaux et coloris des fenêtres de toit ; que les élévations projetées doivent être précisées ; que le dessin des cadres de brique autour des baies du 1<sup>er</sup> étage doit être ajouté ; qu'il convient de corriger la hauteur du soubassement tel que représenté qui ne correspond pas au reportage photographique ; que la boîte aux lettres doit être dessinée et intégrée à la porte d'entrée conformément au RCU, Titre I, article 20 ;

Considérant que si la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu 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 02 octobre 2025**

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

- Déplacer la citerne de récolte des eaux pluviales sous le volume construit ou a minima sous la terrasse
- Proposer une végétalisation de la toiture plate ou, à défaut un revêtement à albedo élevé (de couleur claire)
- Compléter les plans avec les aménagement des salles d'eau et des combles
- Renseigner les surfaces nettes éclairantes des pièces habitables et les profondeurs des constructions et localiser (ou supprimer) la coupe CC
- Corriger et préciser les élévations projetées (matériau et coloris des fenêtres de toit, boîte aux lettres, encadrement des baies, hauteur du soubassement)

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

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Echevine	M <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DELCOURT	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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