

**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>PV07</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par POLIMMO FRERES srl
Objet de la demande	réaménager l'immeuble de rapport et créer un logement supplémentaire au troisième étage
Adresse	Rue de la Tarentelle 12
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 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 et l'architecte ont été entendus.

**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 du Parc du Scheutbos, site classé par l'AG2 du 06/10/1997 ;

Vu que le bien est implanté, à l'Atlas Archéologique, dans le périmètre délimitant la zone d'extension du site « Ferme Ravestein » ;

Vu que le bien se situe Rue de la Tarentelle au n°12, immeuble mitoyen R+02+TV, implanté sur une parcelle cadastrée Division 2 Section A – n°13W7 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable comportant 3 logements ;

Vu que la demande vise à réaménager l'immeuble de rapport et à créer un logement au troisième étage ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 11/09/2025 au 25/09/2025, 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 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 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites du 27/09/2024, qu'il est libellé comme suit : « *Les interventions projetées n'auront pas d'impact sur les vues vers et depuis le site classé du Scheutbos et constituent une amélioration de la situation existante. La CRMS recommande toutefois l'utilisation du bois également pour les menuiseries en façade arrière.* » ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) référencé CP.2025.0263/1 daté du 07/07/2025 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°33411 (PU F26637) – construire une maison – permis octroyé le 29/03/1949

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement d'un logement supplémentaire sous combles, la fermeture des terrasses, la construction d'une lucarne arrière, la transformation de toiture avant et la modification des menuiseries à rue ;

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

- -01 3 caves à charbon, 3 caves à provisions, buanderie commune, citerne d'eaux pluviales, cour, jardin

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

- +00 hall commun  
**logement 01** : salon, sàm, cuisine, chambre, WC, terrasse, ,escalier vers jardin
- +01 **logement 02** : salon, sàm, cuisine, chambre, WC, SDB, terrasse
- +02 **logement 03** : salon, sàm, cuisine, chambre, WC, SDB, terrasse
- Combles mansarde et grenier

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2023/16754), l'immeuble constitue un immeuble de rapport et comporte 3 logements ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité la transformation de toiture à rue
- Rehausser le versant de la toiture arrière
- Aménager un 4<sup>ème</sup> logement sous toiture
- Réaménager les 3 logements existants ainsi que les communs en sous-sols
- Remplacer les menuiseries à rue

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

- -01 4 caves, local compteurs, espace vélos, citerne d'eaux pluviales,  
**logement 01** : duplex : 2 chambres, SDB, cour, jardin
- +00 hall commun  
**logement 01** : salon, sàm, cuisine, chambre, WC, terrasse, ,escalier vers jardin
- +01 **logement 02** : salon, sàm, cuisine, 2 chambres, WC, SDB, terrasse
- +02 **logement 03** : salon, sàm, cuisine, 2 chambres, WC, SDB, terrasse
- Combles **logement 04** : salon, sàm, cuisine, 1 chambre, WC, SDB

Considérant que l' *article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée* s'applique à la demande pour la transformation de toiture en façade à rue ; que les deux lucarnes à rue en situation de droit ont été supprimées ; que la toiture à versants a été rehaussée sur toute sa largeur ; que cette modification est intervenue sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été délivré ; que toutefois les photographies aériennes montrent que cette modification a été réalisée entre 1977 et 1987 ; que dès lors cette extension volumétrique peut prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1er janvier 2000 en ce que les travaux sont en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés ;

Considérant cependant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6 - hauteur d'une construction mitoyenne* en ce que le versant de toit arrière a été relevé afin d'en faire une toiture plate ; que le profil voisin de droite le plus haut est dès lors dépassé ; que la rehausse ne constitue pas en la création d'une lucarne ; qu'en effet les plans ne dessinent pas un « ouvrage construit en saillie sur le plan d'une toiture inclinée permettant la ventilation et l'éclairage par des ouvertures disposées dans un plan vertical » ; que de surcroît elle permet un accès à la toiture plate arrière ; que cette configuration n'est pas acceptable en ce qu'elle

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

créé une atteinte à l'intérieur de l'ilot ; qu'il convient dès lors de proposer une véritable lucarne telle que définie par la RRU ; que cette modification a pour conséquence la réduction des surfaces habitables sous combles ; qu'elle ne permet donc plus l'aménagement d'un appartement 1 chambre ; qu'il y lieu de réaménager le logement sous combles comme un studio (pièces habitables non différenciées) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10 - éclairement naturel*, en ce que les chambres aménagées au rez-de-jardin arrière ne bénéficient pas d'un éclairement naturel suffisant ; que la terrasse du rez-de-chaussée et l'escalier menant au jardin empêchent un éclairement direct de la chambre arrière droite plus particulièrement ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre III, article 6 – logements sous le niveau du sol*, en ce que l'aménagement de locaux habitables dans un immeuble existant donnant sur la zone de cour et jardin et situés à un niveau inférieur d'au moins 1 m par rapport au niveau du trottoir desservant l'immeuble doit induire l'aménagement d'un dégagement de plain pied accessibles depuis le logement sur une profondeur de 3 mètres ; que la création des locaux habitables a nécessité le décaissement du niveau du sous-sol pour atteindre les hauteurs sous plafond nécessaires ; que ces travaux ont déjà été exécutés sans qu'un permis d'urbanisme ne soit délivré ; que l'aménagement proposé en sous-sol n'est pas qualitatif ; que la dérogation en l'état n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, en ce qu'aucun local poubelles n'est prévu malgré la création d'un 4<sup>ème</sup> logement supplémentaire et l'augmentation du nombre de chambres ;

Que si la proposition de création d'un logement 3 chambres est appréciable, l'aménagement de ce logement familial impacte les espaces communs existants de droit ; que la buanderie commune est supprimée ; que les superficies des caves sont réduites ; que par ailleurs l'augmentation du nombre de chambres dans les logements du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages impliquent la suppression des espaces de rangement et/ou de services (ex : buanderie) au sein des logements et leur report en sous-sol ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre III, article 14 – division d'immeubles existants* ; en ce que le projet mène à une densification des parties habitées de l'immeuble ; que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 3 à 4 et le nombre de chambres de 3 à 8 ; que les locaux communs ne sont pas adaptés à cette augmentation ; qu'il convient de revoir les aménagements des logements en vue supprimer les dérogations et d'aménager des espaces communs plus spacieux et praticables ; que la possibilité de réorganiser les logements et/ou diminuer le nombre de chambre doit être étudiée ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre III, article 15 §1 – local vélo/poussette* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit 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 ; 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 local vélo en sous-sol est d'une surface insuffisante et en pratique inutilisable ; qu'il y a lieu de prévoir un local vélo de minimum 1 emplacement par chambre ;

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

Que par ailleurs les plans représentent deux emplacement pour vélos en zone de recul ; que cette proposition n'est pas qualitative ; qu'il y a lieu de supprimer ces emplacements extérieurs et restaurer une bande végétalisée en zone de recul le long du mitoyen gauche ;

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 menuiseries existante en aluminium sont remplacées par des menuiseries en bois peint en blanc ; que les menuiseries projetées ne respectent pas les divisions et coloris de la situation de droit ; que les impostes centrales sont supprimées ; que toutefois le matériau de droit ( bois) est maintenu et durable ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ; que l'aspect projeté de la façade s'intègre au cadre bâti environnant ; qu'en situation existante les boîtes aux lettres sont intégrées au bâti à l'alignement ; que pour rappel les boîtes aux lettres suspendues sont interdites (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 que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises le 07/07/2025 dans le rapport de prévention incendie – CP.2025.0263/1 – du SIAMU ;

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 :**

- **Proposer une lucarne en lieu et place d'une rehausse de toiture pour le versant arrière et prévoir un studio à la place du logement une chambre sous combles**
- **Revoir les aménagements au regard des remarques du présent avis**
- **Supprimer les emplacements vélos en zone de recul et restaurer une bande plantée le long du mitoyen gauche**

**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	