

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 septembre 2025**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> DE CORT  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEWACHTER

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

M<sup>me</sup> HANSON

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV05</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>PORTALIS GROUP s.p.r.l.</b>
Objet de la demande	Mettre en conformité l'aménagement de la maison en 3 unités de logement, une extension au rez-de-chaussée en zone de cour et jardin, la fermeture des terrasses arrière, la façade à rue
Adresse	Rue de l'Énergie, 51
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 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 :**

L'architecte a été entendu.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 septembre 2025**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe Rue de l'Énergie au n° 51, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle de 98m<sup>2</sup>, cadastrée 6<sup>ème</sup> Division – Section D – n° 133 y 3 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité l'aménagement de la maison en 3 unités de logement, une extension au rez-de-chaussée en zone de cour et jardin, la fermeture des terrasses arrière, la façade à rue ;**

Vu que la demande a été introduite le 20/08/2024, que le dossier a été déclaré complet le 22/04/2025 ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics ;

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 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 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 56, chapitre VII du Titre I du RCU – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/09/2025 au 18/09/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 septembre 2025**

- n° 33122 (PU 26332) – construire 4 maisons (*2 unités de logement au n° 51*) – permis octroyé le 09/09/1948
- n° 34023 (PU 27368) – exhausser la maison (*3 unités de logement indépendantes*) – permis octroyé le 21/03/1950

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la couverture d'une partie de la cour, pour la fermeture des terrasses arrière, pour l'aspect de la façade à rue (remplacement des menuiseries extérieures) ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2023/17100), le bien est une maison unifamiliale ; les plans des archives ne sont pas à jour en ce qui concerne l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu l'historique des chefs de ménage à cette adresse, entre les années 1980 et 2022, 2 chefs de ménage étaient inscrits quasi sans discontinuité ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'aménagement intérieur des 3 unités de logement, utilisation identique à celle de 1950 (= 3 dans le plan du permis) et qui est à nouveau effective depuis 2024 ;

Que le projet envisage la mise en conformité de certains travaux réalisés qui ne sont pas conformes aux permis octroyés – extension en zone de cour, imperméabilisation de la zone de jardin, largeur de baies réalisée plus étroite, fermeture de balcon couverts en façade arrière, démolition de tous les conduits et manteaux de cheminée, modification du matériau des menuiseries extérieures ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage le changement d'aménagement d'une maison de rapport de 3 unités de logement de 1 chambre ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 caves privatives, local compteurs
- +00 unité de logement  
pièce de vie à rue, cuisine, sdd avec wc, chambre, rangement extérieur, cour
- +01 unité de logement  
pièce de vie à rue, cuisine, sdd avec wc, chambre
- +02 unité de logement  
pièce de vie à rue, cuisine, sdd avec wc, chambre

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

Que la densité du bâti est augmentée au rez-de-chaussée – couverture de la cour latérale (+/- 8,65m<sup>2</sup>) et création d'un volume en zone de jardin (+/- 2,70m<sup>2</sup>) ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée – la surface de pleine terre d'origine, de +/- 16m<sup>2</sup>, a été supprimée ;

Que cette configuration n'améliore pas l'habitabilité du logement et réduit l'espace extérieur à des dimensions trop restreintes, sans aucune pleine terre ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 septembre 2025**

Considérant que la parcelle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; que le projet ne propose pas de temporisation ni de réutilisation des eaux pluviales ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti du rez-de-chaussée dépasse la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ; qu'au droit de la mitoyenneté gauche, la parcelle est construite sur son entièreté ;

Que, par ailleurs, les parcelles mitoyennes, situées à gauche du bien, au n° 53 de la rue de l'Énergie et au n° 15 de la rue des Citoyens, sont impactées ; que leurs constructions existantes ne sont pas conformes à la situation de droit ;

Que les constructions, situées sur les trois parcelles proches de l'angle des rues de l'Énergie et des Citoyens, sont fortement enclavées ; que l'aménagement d'un sanitaire au rez-de-chaussée du n° 51 ne nécessite ni la couverture de la cour latérale sur toute sa profondeur, ni la suppression de la zone de pleine terre ;

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 superficie de zone plantée a été supprimée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que la zone de jardin a été imperméabilisée ; 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 comprises entre 20m<sup>2</sup> et 40m<sup>2</sup>, doit représenter au moins la moitié de la superficie de la zone ;

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 projet envisage la dépose de l'allège des baies en façade arrière afin d'améliorer l'apport en lumière naturelle ;

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

- pas d'amélioration de l'offre en espaces communs ; sans modification du nombre d'unités de logement déjà octroyées ;
- cloisonnement des espaces de vie et pièces différenciées, contraires à l'aménagement projeté de type studio ; terme studio à supprimer vu qu'il n'y a pas de modification apportée à l'aménagement de la situation de droit (logement de 1 chambre) ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 septembre 2025**

- manquement du positionnement des chaudières et de leur sortie à l'air libre, quid extraction de la zone de cuisine et répercussion de la suppression de tous les conduits de cheminée ?
- suppression de l'espace extérieur des logements aux étages (balcon couvert) ;

Considérant que l'objectif du Titre II s'applique de manière modulable aux immeubles existants dans la mesure où il ne peut pas tout le temps être possible de respecter dans un immeuble ancien les normes actuellement en vigueur ; que dans le cas présent, l'immeuble correspond toujours aux caractéristiques essentielles de ce qui avait été autorisé en 1950 ;

Considérant que le projet maintient les 3 unités de logement d'une chambre, aménagées depuis le permis de 1950, sans toucher à la répartition des pièces et à la configuration initiale ; que la seule modification apportée aux logements des étages consiste à les pourvoir d'une salle d'eau (inexistante en 1950), au détriment du balcon ; que cette intervention améliore l'habitabilité des logements et répond aux attentes actuelles de confort ;

Qu'il y a lieu d'adapter le cadre VI de l'Annexe I en renseignant en situation existante de droit et en situation projetée 3 logements de 1 chambre – cet aménagement octroyé par permis n'ayant pas été modifié ;

Qu'à contrario, au rez-de-chaussée, la profondeur du bâti a été augmentée ; celle-ci n'est pas conforme et est inadéquate en ce qu'elle ne permet pas pour autant d'offrir des surfaces utiles supplémentaires qualitatives ; qu'il convient de rétablir un espace extérieur qualitatif et une zone plantée en pleine terre ;

Que de manière générale, le projet doit s'assurer de la ventilation naturelle et/ou mécanique des pièces humides (cuisine, sdb, wc), doit implanter et représenter les techniques et sorties à l'air libre ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées par du PVC blanc ; que la façade ne présente pas d'éléments patrimoniaux particuliers et/ou des qualités esthétiques spécifiques ; qu'il n'impacte pas l'aspect architectural du cadre environnant ; que la composition d'ensemble de la façade n'en est pas affectée ;

Considérant que pour toute demande de permis d'urbanisme, il convient d'introduire des documents graphiques qui respectent les échelles de représentation des dimensions dessinées (instruction du CoBAT) ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 septembre 2025**

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2025.0301/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 20/06/2025 ;

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 25 septembre 2025**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 25 septembre 2025**

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

- Supprimer l'extension latérale gauche et rétablir une zone plantée en pleine terre ;
- Représenter la ventilation naturelle et/ou mécanique des pièces humides (cuisine, sdb, wc), implanter les techniques et sorties à l'air libre ;
- Introduire des documents graphiques qui respectent les échelles de représentation des dimensions dessinées ;
- Modifier le cadre VI de l'Annexe I en renseignant en situation existante de droit et en situation projetée 3 logements de 1 chambre ;

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> DE CORT	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	