

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 septembre 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} DE CORT
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. SCHWIND

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV09	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Diviser une maison en deux unités de logement
Adresse	Route de Lennik, 220
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 septembre 2026

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 3 septembre 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

Vu que le bien se situe Route de Lennik au n° 220, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle de 139m², cadastrée 7^{ème} Division – Section E – n° 232 f 8 ;

Vu que la demande vise à **diviser une maison en deux unités de logement** ;

Vu que la demande a été introduite le 12/01/2026, que le dossier a été déclaré complet le 13/05/2026 ;

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 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 et lucarne de toiture

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 28/08/2026 au 01/09/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 21059 (PU 24419) – construire une maison – permis octroyé le 13/08/1928
- n° 31266 (PU 24419) – transformation façade avant – permis octroyé le 13/05/1941
- n° 34943 (PU 28358) – construire des annexes – permis octroyé le 31/07/1951
- n° 50035 Z (RPU 44832) – transformation avec modification de volume – demande de permis refusée le 12/01/2005

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'extensions arrière en zone de cour et jardin, pour l'augmentation du nombre d'unités de logement, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte une unité de logement ;

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 ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'une maison unifamiliale construite sur une profondeur de 15,00m ; qu'au +00, sont aménagés un magasin avec pièces

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 septembre 2026

habitables arrière, un garage et un rangement ; aux étages, chambres et sanitaires du logement ;

Considérant qu'en situation existante de fait, la parcelle a été construite sur l'entièreté de sa profondeur ;

Considérant que la demande en situation projetée dédensifie le bâti et réaménage un espace extérieur au +00 ; que le projet envisage deux logements indépendants – soit, un appartement 1 chambre et un duplex de 3 chambres ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 caves privatives (2), local compteurs ;
- +00 garage avec accès au sous-sol, hall d'entrée ;
appart. 1ch – sàm à rue, cuisine, salon, wc, chambre avec sdd, zone de cour et jardin (non aménagée), citerne enterrée EP de 3 m³ ;
- +01/combles appart. agencé en duplex 3ch
niv.inf. : salon/sàm, cuisine, sdb/wc (non équipé), chambre, rangement/sanitaire (non équipé) ;
niv. sup. : chambres dont 1 avec lucarne arrière, sdd/wc (non équipé) ;

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 la densité du bâti de la situation existante de fait est réduite ; que la profondeur bâtie de la situation de droit est toutefois dépassée (16,20 m au lieu de 15,00 m) ; que le projet propose une zone de cour et jardin de 34,20 m² ; que celle-ci n'est pas aménagée, ne distingue pas la zone de terrasse de celle plantée en pleine terre ;

Que l'extension existante au rez-de-chaussée en zone de cour et jardin est démolie ; que la hauteur des murs mitoyens ne se justifie plus ; qu'il serait pertinent d'envisager une réduction de leur hauteur afin d'améliorer l'ensoleillement des jardins ;

Qu'il convient de proposer un aménagement paysager qualitatif qui puisse participer à la régénération de la biodiversité locale ;

Qu'une citerne de récupération des eaux de pluie de 3 m³ est proposée ; que celle-ci doit être implantée en dehors de la zone perméable plantée en pleine terre ; qu'il y a lieu de prévoir une réutilisation des eaux de pluies à des fins sanitaires ;

Considérant que l'utilisation d'une plate-forme de toit peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que l'accès au toit plat du +01 depuis la porte-fenêtre de la lucarne n'est pas envisageable ; que la zone de terrasse (+/- 2,43 m²) aménagée sur le toit plat du +00 n'est pas adéquate ;

Considérant que la plate-forme de toit du +01 présente une superficie de +/- 27m² ; qu'il convient de proposer des interventions qui ont un effet positif sur les effets d'îlot de chaleur ; que le revêtement des toits plats pourrait présenter un albédo élevé ou mieux être remplacé par une toiture végétalisée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 septembre 2026

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Que la profondeur maximale initiale, de 15,00 m (sur le côté droit), a été portée à 16,20 m au rez-de-chaussée et à l'étage ; que la profondeur maximale autorisée est de 16,05 m ;

Que le maintien de la profondeur de 16,20 m, existante depuis de nombreuses années, peut se justifier au rez-de-chaussée ; qu'à contrario, au +01, cette profondeur ne se motive pas ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'extension arrière, de 2,30m de profondeur, dépasse les gabarits des deux constructions voisines ;

Que par rapport à la situation de droit, la profondeur des +00 et +01 du projet a été prolongée de 1,20 m (de 15,00 m à 16,20 m) ; qu'au +00, la construction mitoyenne gauche est dépassée de 3,32 m, celle de droite de 2,36 m ; que, par rapport à la limite mitoyenne gauche, le retrait latéral n'atteint pas les 3,00 m (2,44 m) ;

Qu'au niveau de la terrasse latérale de 1,20 m, considérée comme un volume d'occupation potentielle situé au +01, la construction de droite au n° 222 est dépassée de plus de 5,00 m en profondeur et de 4,50 m en hauteur ; que cette configuration crée des vis-à-vis gênants et des vues sur la parcelle voisine au n° 222, qui contreviennent aux dispositions du Code civil ;

Que l'extension arrière ne se motive pas au +01 ; qu'elle est dérogatoire, préjudicie la petite parcelle du n° 22 et ne permet pas d'améliorer l'habitabilité du duplex ;

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 deux profils voisins, sans toutefois dépasser son propre profil de plus de 2,00 m ;

Que cette configuration, qui est existante depuis de nombreuses années et qui ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat, est acceptable pour autant que l'accès au toit plat soit supprimé ; que par ailleurs, la porte-fenêtre qui interrompt le cheneau de corniche ne se motive pas ;

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 ; qu'aucune surface de pleine terre n'est 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 contrevient à l'**article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- Quelle utilisation du garage ? commun ou privatif ? Cadre VIII de l'Annexe I à compléter ; si pas de stationnement voitures, les accès aux appartements et aux caves pourraient se faire par l'entrée cochère et de fait augmenter la largeur de la pièce à rue au +00 ;
- Peu d'optimisation spatiale des logements – possibilité inexploitée de connecter les séjours avec un espace extérieur privatif (jardin et terrasse), de permuter les séjours en façade arrière orientée SE et les chambres en façade avant orientée NO ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 septembre 2026

- Répartition spatiale inadéquate au +01 – local de rangement de 14m² qui donne accès en façade arrière à des volumes dérogoires (terrasse de toit et sanitaire) ;
- Manquement de la représentation des équipements sanitaires et de cuisine des appartements, de l'implantation des techniques (chaudière) ;
- Façade arrière, au niveau du +01, peu ouverte sur l'environnement extérieur ; accès à la plateforme de toit du +01 injustifié ; fenêtre de toit de la cage d'escalier non représentée en élévation ;
- Nouveau châssis du +00, en façade à rue, non équipé d'un volet ; prévoir un caisson intérieur non apparent ;
- Quid de la performance énergétique du bâtiment après rénovation et traitement des ponts thermiques ? Prioriser les phases d'isolation – soit, dans un premier temps l'isolation de la toiture, ensuite le remplacement des châssis, puis l'isolation des façades ; dans le projet, pas d'isolation des versants de toiture prévue, pas de continuité de l'enveloppe isolante (isolation du toit plat par l'intérieur et façade par l'extérieur) ;
- Placement de panneaux solaires à combiner avec une végétalisation du toit plat ;

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 notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue
- l'amélioration de l'habitabilité du logement existant est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements
- les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 1 à 2 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts d'habitabilité ; que les extensions volumétriques au +01 ne s'intègrent pas à la configuration des lieux et mènent à une densité du bâti trop importante qui préjudicie les parcelles voisines ; que la division n'est envisageable que si l'organisation des espaces intérieurs est améliorée, que les extensions non conformes au +01 soient supprimées, que les surfaces habitables disponibles soient qualitatives et adéquates, que les logements puissent disposer chacun d'un espace extérieur privatif de qualité ;

Considérant que la parcelle se situe en *zone C d'accessibilité* par les transports en commun au sens du *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 un espace dédié à la mobilité douce, aménagé dans un local bénéficiant d'un accès direct et aisé ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 septembre 2026

Que le projet n'est pas implanté dans une zone soumise à des conditions particulières visant la conservation du patrimoine immobilier et/ou la valorisation des qualités esthétiques ; qu'il n'impacte pas l'aspect architectural du cadre environnant ; que la composition d'ensemble de la façade est respectée ; que les dimensions des baies d'origine sont maintenues ; qu'il y a lieu de supprimer la porte d'entrée à rue dès lors que le garage est supprimé et que la porte existante à deux battants devient l'accès principal aux deux logements ;

Que le projet envisage le remplacement du châssis situé au rez-de-chaussée, en maintenant les autres menuiseries extérieures existantes (PVC blanc) ; que l'habillage de la corniche était déjà réalisé en 2009 (avant la mise en vigueur du RCU) ;

Que les 5 boîtes aux lettres, qui ont été placées en saillie sur la façade, ne se justifient pas pour 2 unités de logement ;

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 ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2004.1529/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 22/05/2026 ;

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 ;

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

- **Supprimer l'extension au +01 ;**
- **Proposer un aménagement de la zone de cour et jardin (zones perméable et imperméable, types de plantation, emplacement citernes, réutilisation des eaux de pluies à des fins sanitaires, ...) ; envisager la diminution de la hauteur des murs de jardin (au droit de la démolition) ;**
- **Privilégier, pour chaque unité, un espace de vie en contact direct avec un espace extérieur privatif – terrasse et jardin pour l'une, terrasse de toit (dans la profondeur autorisée et respectant le code civil) pour l'autre ;**
- **Améliorer l'habitabilité des deux unités de logement en se référant aux remarques listées à l'article 19 ;**
- **Au niveau de la lucarne arrière existante, supprimer l'accès au toit plat et rétablir une corniche continue ;**
- **Justifier les choix retenus en matière d'isolation et de performance énergétique ;**
- **Proposer des revêtements de toit plat à albédo élevé ou une végétalisation de toiture.**

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 septembre 2026

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4 et 6 (telles que limitées dans les conditions), sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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 ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. SCHWIND	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	