

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} MESSU

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Démolir un hangar et construire un immeuble à appartements
Adresse	Rue de Douvres 8 (côté Rue Victor Rauter)
PRAS	Zone mixte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de 4 réclamations et 1 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 26 février 2026

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 tel que modifié par l'arrêté du gouvernement du 02/05/2013 ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone générale ;

Vu que le bien se situe Rue de Douvres n°8, bâti mitoyen (R+03+TV côté Douvres et R+00+TP côté Rauter), implanté sur une parcelle traversante de 233m², cadastrée 1^{ère} Division – Section A – n° 572 a 4 ; que la demande concerne la partie de la parcelle située Rue Victor Rauter (entre les n° 5 et 23) ;

Vu que la demande vise à **démolir un dépôt et à construire un immeuble à appartements R+03+TP de 3 unités** ;

Vu que la demande a été introduite le 16/04/2024, que le dossier a été déclaré complet le 03/11/2025 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/02/2026 au 19/02/2026, et que 5 oppositions ont été introduites ; que celles-ci dénoncent que le projet concerne une copropriété de 5 lots distincts d'une même parcelle et que les autres propriétaires (des 4 appartements de la Rue de Douvres) n'ont pas donné leur aval pour une modification des quotités et quote-part ; le projet ne peut être envisagé sans l'accord préalable de l'Assemblée générale des copropriétaires ; le propriétaire du rez-de-chaussée ne dispose pas à lui seul d'un droit de construire sur la parcelle ou sur les parties communes ; il est demandé de tenir compte du cadre légal juridique applicable en matière de copropriété pour éviter tout contentieux ultérieur ;

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 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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 11860 (PU F12398) – Construire une maison (au Rue de Douvres n°8) – permis octroyé le 28/08/1908

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 4 (RU2025/21907) ; que les archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien, tant au niveau du nombre de logement, de la répartition spatiale que de l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'un immeuble à appartements qui comporte 4 unités de logements (côté rue de Douvres n°8) ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose de quatre logements et d'un rez-de-chaussée commerciale, côté rue de Douvres ; que la parcelle située côté rue Victor Rauter n'est pas représentée sur le plan des archives ; qu'en situation existante de fait, le bâtiment arrière faisant partie de l'objet de la demande est utilisé dépôt (confirmation en séance par l'architecte) ;

Considérant que la demande en situation projetée prévoit la démolition du dépôt existant et la construction d'un immeuble à appartements ; que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 2 garages, 3 caves, local compteurs, local poussettes, local poubelles, citerne (3293L), cour
- +01 appartement 2 chambres avec balcon
- +02 appartement 2 chambres avec balcon
- +03 appartement 2 chambres avec balcon
- TP à végétaliser

Considérant que la *prescription générale 0.6., 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 n'est pas tout à fait améliorée ;

Considérant que la parcelle, située à proximité d'un angle, est enclavée par les constructions voisines ; qu'une densification trop importante, ainsi que la création de balcons en façade arrière, serait susceptible d'engendrer des nuisances en intérieur d'îlot et de porter préjudice au voisinage, notamment le fond et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation faible selon la cartographie de Bruxelles Environnement ; que le revêtement de la cour/jardin n'est pas renseigné ; que le projet prévoit une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 3293 litres ; qu'il conviendrait dès lors, de prévoir la réutilisation des eaux de pluie stockées à des fins domestiques, afin de limiter le rejet vers les égouts, ainsi que la mise en œuvre d'un revêtement perméable pour la cour ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que les balcons arrières doivent respecter le retrait légal d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 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

Considérant que la construction est au-delà de la profondeur autorisée avec la création des balcons aux étages ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 5, hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne*, en ce que la hauteur de la façade avant dépasse celle des constructions voisines ;

Considérant que la construction de droite (R+1+TP) la plus haute est dépassée de 3,19m et que celle de gauche (R+TP) la plus basse est dépassé de +/- 7,60m en situation projetée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la hauteur des profils mitoyen de toiture des constructions voisines sont dépassés ;

Considérant que les deux constructions mitoyennes de référence présentent un gabarit anormalement bas (R+00+TP, R+1+TP) par rapport aux autres constructions situées le long de la même rue ; que la construction projetée en mitoyenneté, doit respecter la hauteur moyenne des profils mitoyens des toitures observés à l'échelle de la rue afin de s'intégrer harmonieusement dans le cadre bâti environnant ;

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 le revêtement de la zone de cour et jardin n'est pas renseigné ; qu'il convient de proposer un revêtement perméable en zone de cour et jardin ;

Considérant par ailleurs que le potentiel de la cour/jardin n'est pas exploité, en ce qu'elle ne présente aucune connexion directe avec le logement ; qu'il pourrait être opportun d'envisager la possibilité de relier le logement situé au +01 à la cour au moyen d'un petit escalier intégrer dans le volume de la construction ;

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 *RRU, Titre II, article 7, 8 & 9, salle de bain/douche, cuisine, wc*, en ce que les équipements sanitaires (les points d'eau) et de cuisine (évier, appareils de cuisson et électroménagers) ne sont pas représentés sur plan ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 16, ordures ménagères*, en ce que le local poubelles n'est pas fermé et n'a pas une capacité suffisante, compte tenu du nombre de logements, afin de permettre notamment le stockage sélectif des ordures ménagères ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 17, local pour véhicules deux roues et voitures d'enfants*, que le projet ne prévoit pas de local vélos/poussettes indépendant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

du garage, présentant des dimensions suffisantes au regard du nombre de logements, avec un minimum d'un emplacement par logement ; qu'il convient dès lors d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 18, local pour le rangement du matériel de nettoyage*, que tout immeuble neuf à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer le matériel nécessaire au nettoyage des parties communes de l'immeuble et des trottoirs ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- les balcons arrières et le respect du code civil
- potentiel inexploité de la cour/jardin – aucune connexion avec le logement ;
- pas d'offre diversifiée de type de logements – 3 entités de 2 chambres
- quid des installations de chauffage ?

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 4 à 7 – il existe déjà 4 logement sur la parcelle côté rue de Douvres n°8 ; que les dérogations et manquements attestent d'une occupation trop importante de la parcelle ; que la modification du nombre de logements mène à une densification des parties habitées de l'immeuble ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense et en supprimant les dérogations au Titre II du RRU ;

Considérant que la construction est située sur une parcelle dépendant d'un immeuble soumis au régime de la copropriété, comprenant cinq copropriétaires ; que les actes et travaux susceptibles d'affecter les parties communes, la structure de l'immeuble ou l'acte de base ne peuvent être envisagés sans l'accord préalable de l'Assemblée générale des copropriétaires ;

Considérant que les oppositions introduites dans le cadre de l'enquête publique démontrent que la copropriété s'oppose aux actes et travaux projetés ;

Considérant que, si le demandeur entend se prévaloir de l'article 126 du CoBAT, tout projet modificatif devra être accompagné d'une copie de l'acte de base ainsi que d'un procès-verbal de l'Assemblée générale attestant de l'accord de la copropriété quant aux travaux envisagés ;

Considérant 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 transport en communs ; qu'une alternative de mobilité douce en l'état n'est pas envisageable, étant donné qu'elle n'est pas indépendante du garage ;

Considérant qu'il y a *dérogation au RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants* ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

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 :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d’habitabilité ;
- une mixité de type de logements est proposée afin de garantir une offre diversifiée de logements (adaptée aux familles nombreuses) ;
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
- le nombre de logement est limité afin de réduire les nuisances de voisinage pour les logements à rue ;
- la distance entre l'arrière-bâtiment et le bâtiment à rue est suffisante, voire augmentée, afin d'assurer un ensoleillement et un apport de lumière naturelle suffisant ainsi que des vis-à-vis acceptables ;
- les vues ne pouvant porter préjudice aux tiers, le projet respecte le code civil en matière de servitude de vues ;
- l'impact de la surdensification sur l'offre de stationnement est limité et/ou des alternatives de mobilité douce sont proposées ;

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 la demande prévoit en façade avant des oriels ; que les menuiseries seront en aluminium de ton gris anthracite, double vitrage ;

Considérant que le projet ne maintient pas le principe de l'imposte supérieure ; que l’aspect architectural du cadre environnant est respectée ; que la composition d’ensemble n'est pas affectée ; que le matériau projeté pour les châssis est qualitatif ;

Considérant toutefois que la façade, au niveau du rez-de-chaussée, est entièrement aveugle, en ce qu’elle ne comporte aucune ouverture ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les 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 – C.2025.0879/1– du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 25/11/2025 ;

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 26 février 2026

AVIS DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} MESSU	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	