

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 avril 2026**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

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

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

M<sup>me</sup> HANSON

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAHEY

**DOSSIER**

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>PV02</b>         | Demande de permis d'urbanisme introduite par le co-propriétaire  |
| Objet de la demande | Transformer une maison d'habitation en immeuble comprenant 4 unités de logement et aménager des locaux communs partagés dans l'atelier arrière |
| Adresse             | Rue Théodore Bekaert, n°28   |
| PRAS                | Zone mixtes  |

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 avril 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 réaction.

**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 09 avril 2026**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé 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 d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone générale ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;

Vu que le bien se situe Rue Théodore Bekaert au n° 28, maison mitoyenne R+03+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 529D6 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **transformer une maison d'habitation en immeuble comprenant 4 unités de logement et aménager des locaux communs partagés dans l'atelier arrière** ;

Vu que la demande a été introduite le 03/12/2025, que le dossier a été déclaré complet le 26/01/2026 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/03/2026 au 02/04/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite pour motifs principaux ;

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 au Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
  - dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°14058 (PU 8454) – Construire une maison – permis octroyé le 30/12/1913

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la création d'annexe au rez-de-chaussée, le changement de menuiseries en façade avant, l'aménagement de trois logements ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 avril 2026**

Vu que la demande en situation de droit se compose d'1 logement ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Cave + Citerne
- 00 Entrée carrossable + Salle à manger + Cuisine + Annexe + Atelier dans le bâtiment arrière + Cour + Jardin
- +01 Wc à l'entre étage + Bureau + Chambre + Salle à manger + Annexe
- +02 Wc à l'entre étage + 3 Chambres + Salle à manger + Annexe
- +03 Wc à l'entre étage + 3 Chambres + Salle à manger + Annexe
- Combles Mansardes + Trappe accès grenier

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 (RU 2024/19672) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité les annexe arrière
- Augmenter le nombre de logement de 1 à 4
- Modification des menuiseries en façade avant
- Isoler les façades latérales

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

- -01 3 Caves + Buanderie commune + Citerne
- 00 Entrée carrossable + Espace vélo + Logement 01 – 1 Chambre  
Salle commune + Cour commune + Jardin
- +01 Wc à l'entre étage + Logement 02 – 1 Chambre
- +02 Rangement à l'entre étage + Logement 03 – 1 Chambre
- +03 Rangement à l'entre étage + Duplex – 4 Chambres
- Combles Duplex – 4 Chambres

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est augmentée les surfaces de pleine terre sont diminuées ; que le revêtement des cours n'est pas indiqué ; qu'il y a lieu d'envisager un sol semi perméable et d'augmenter les travées végétales le long des murs des différents cours ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'une citerne d'eau pluie est présente mais que les descentes d'eau pluviales ne sont pas indiquées et que la réutilisation de l'eau de la citerne n'est pas réutilisée à des fins domestiques ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 avril 2026**

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales de la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction latérale droite dépasse le profil voisin le moins profond ;

Considérant que l'annexe latérale droite dépasse le profil voisin le moins profond de 6,30m et de 3,25m en hauteur ; que la nouvelle construction impact l'éclairage naturel des pièces situés au rez-de-chaussée du bâtiment principal ; qu'elle est compensée par la création d'un lanterneau en toiture ; que les dérogations sont minimales et acceptables ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'annexe latérale gauche est entièrement isolée par l'extérieur pour les murs et en toiture avec une épaisseur d'environ 18cm ; que l'impact sur le voisinage est limité et que la dérogation est minimale et acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que l'extension en toiture de type lucarne sur l'annexe arrière dépasse les profils voisins de 5,70m le plus bas ; que cette lucarne est de dimension modeste ; que cette rehausse ne préjudicie pas de la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; qu'elle est présente depuis 2004 ; qu'aucune remarque du voisinage n'a été relevée ; que la dérogation est minimale et acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que les chambres ne présentent pas les superficies minimales obligatoires de 14m<sup>2</sup> ; qu'il y a lieu d'y remédier ; que la chambre 4 dans les combles a une superficie de 8,8m<sup>2</sup> ; qu'il y a lieu d'atteindre les 9m<sup>2</sup> requis ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles doit être de 2,30 mètres et porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher ; que la chambre 4 dans les combles ne peut être considérée comme une surface habitable ; que l'aménagement des toilettes peut être revu afin d'augmenter la surface habitable de la chambre ;

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 les surfaces nettes éclairantes des chambres à rue au rez-de-chaussée et au 2ème étage sont de 2.2m<sup>2</sup> au lieu de 2.8 m<sup>2</sup> et de 1.77 m<sup>2</sup> au lieu de 1.92m<sup>2</sup> ; que les dimensions des baies des pièces habitables datent de la construction ; qu'il s'agit de baies en façade à rue et que l'uniformité des baies est à maintenir ; que les dérogations sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 17, local pour véhicules deux roues et poussettes*, en ce qu'un espace est prévu au projet ; en ce qu'il y a 9 emplacements vélo prévu au niveau du porche d'entrée mais qu'il ne s'agit pas d'un local en tant que tel ; que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune place de

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 avril 2026**

stationnement en domaine privé n'est disponible ; qu'il est possible toutefois de proposer des espaces supplémentaires ;

Considérant qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre III, article 15 §1 – Local vélo/Poussette* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant abouti 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 ; qu'il peut être envisagé l'agrandissement de cet espace ;

Considérant que la demande doit tendre à ne pas déroger au *RRU, Titre II, article 18, local d'entretien*, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ; que vu le nombre de logement, qu'il faudrait en prévoir un au minimum ;

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

- Aucun logement ne bénéficie d'un espace extérieur privatif ;
- Pour 2 logements, l'accès au logement se fait directement dans l'espace séjour ;
- Aménagement sommaire et non amélioré des logements existants
- Les superficies des pièces de vie (séjour de m<sup>2</sup>) ne sont pas adaptées au nombre de chambres et au nombre d'occupants
- La circulation depuis l'entrée jusqu'au jardin commun nécessite une entrée/sortie du bâtiment commun

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 1 à 4 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 4 entités de logement ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement différent ;

Considérant que la subdivision d'une maison unifamiliale en plusieurs unités de logements 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 la maison peut être divisée en deux logement car la superficie habitable est inférieure à 275m<sup>2</sup> ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- Maintenir au moins 1 grand logement de plusieurs chambres (minimum 3), qui a la jouissance privative de l'espace extérieur au rez-de-chaussée (si le bien en offre la possibilité);
- Limiter les petits logements (studio et appartement 1 chambre inférieure à 60m<sup>2</sup>) à une seule unité.
- Les normes d'habitabilité (Titre II du RRU) sont respectées pour toutes les entités de logement ;
- La structure d'origine du bien, dans le cas de maisons bruxelloises traditionnelles (type 2 ou 3 pièces en enfilades avec cage d'escalier latérale), est respectée – celle-ci permettant un aménagement contemporain avec de larges apports de lumière naturelle ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 avril 2026**

Que dans le cas contraire, l'espace aménagé ou créé devra être affecté prioritairement à l'amélioration des logements existants.

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées pour le changement de menuiseries ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques en adéquation avec le langage architectural traditionnel du voisinage ; qu'il y a lieu de respecter le cintrage des baies ainsi que le panneautage opaque en partie basse des portes fenêtres des balcons ; que la valorisation de la façade serait d'autant plus forte si les châssis proposés étaient en bois moulurés à la place du pvc ;

Considérant que 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 – T.2026.0068/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 28/01/2026 ;

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 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 avril 2026**

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

- Revoir l'aménagement de l'étage sous les combles afin de respecter le RRU titre II
- Placer en façade avant des menuiseries cintrées et placer un panneau opaque en partie inférieure des portes fenêtres
- Indiquer les descentes d'eau pluviales, réutiliser l'eau de la citerne à des fins domestiques

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 et 6 et Titre II – article 3, 10, 17 et 19 ainsi que les dérogations au Règlement communal d'urbanisme, Titre III, article 14 et 15 sont acceptées pour les motifs évoqués et moyennant le respect des conditions susmentionnées.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

|            |                            |  |
|------------|----------------------------|--|
| Présidente | M <sup>me</sup> CARLIER    |  |
| Secrétaire | M <sup>me</sup> DE CORT    |  |
| Urbanisme  | M <sup>me</sup> HINSENKAMP |  |

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

|  |                        |  |
|--|------------------------|--|
| Bruxelles Urbanisme & Patrimoine<br>Direction de l'Urbanisme         | M <sup>me</sup> HANSON |  |
| Bruxelles Urbanisme & Patrimoine<br>Direction du Patrimoine Culturel | M. DESWAEF             |  |
| Bruxelles Environnement  | M. MOENECLAËY          |  |