

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} ZANAS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité l'aménagement d'une véranda, d'une terrasse et d'un mur de soutènement au RDC ainsi que les modifications apportées aux aménagements intérieurs (fermeture des balcons) au R+1 et R+2, construire un étage supplémentaire et isoler la façade arrière
Adresse	Boulevard Théo Lambert 47
PRAS	Zone d'habitation, Espaces structurants

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 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 12 mars 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation le long d'un espace structurant 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 l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

Vu que le bien se situe Boulevard Théo Lambert au n°47, maison mitoyenne R+02+TV/TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 604 R 3 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable comportant 3 logements ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité une terrasse + un muret de soutènement du jardin, la véranda à l'arrière, des travaux de modification de l'aménagement des appartements aux 2 étages - construire un étage supplémentaire sur la toiture du bâtiment + isoler la façade arrière** ;

Vu que la demande a été introduite le 25/06/2025, que le dossier a été déclaré complet le 05/01/2026 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/02/2026 au 05/03/2026, 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 générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° 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 ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme ;
 - dérogation au RCU, Titre I, article 3 §9 - entretien et rénovation des corniches ;
 - dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé CP.2026.0004/1 daté du 09/01/2026 ; que le rapport est favorable ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°38394 (PU F32018) – Construire une maison – permis octroyé le 09/07/1957 ;
- n° / (PU 53905) – Mettre en conformité une terrasse + un muret de soutènement du jardin, la véranda à l'arrière, des travaux de modification de l'aménagement des appartements aux 2 étages, construire un étage supplémentaire, isoler la façade arrière et remplacer 2 châssis + modifier un garage en local vélo & poussette – demande classée sans suite le 25/11/2025 ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement d'une véranda au RDC arrière, l'agrandissement de la terrasse et la pose d'un mur de soutènement en zone de cour et jardin, la fermeture des balcons arrière au R+1 et R+2, la modification des aménagements intérieurs et le remplacement des menuiseries en façade à rue ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/19054), le bien est un immeuble de rapport comprenant 3 logements ; que des travaux de transformation illicites ont été effectués à la suite de l'ajout d'un volume supplémentaire à l'arrière du bâtiment (véranda) ;

Vu que la demande en situation de droit se compose de 3 logements au +00, +01 et +02 ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Hall et circulation vers les logements aux étages, 3 caves à charbon, buanderie commune, escalier vers jardin ;
- +00 Hall d'entrée et circulation vers les logements aux étages, garage ;
Logement 1 : hall, salle de douche, WC indépendant, chambre, cuisine, séjour, terrasse, jardin, escalier vers caves ;
- +01 Hall et circulation vers les logements aux étages ;
Logement 2 : hall, vestiaire, salle de bain, WC indépendant, salle à manger, salon, chambre, cuisine, terrasse ;
- +02 Hall et circulation vers les logements aux étages ;
Logement 3 : hall, vestiaire, salle de bain, WC indépendant, salle à manger, salon, chambre, cuisine, terrasse ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité la construction d'une véranda au RDC arrière ;
- Mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse et un mur de soutènement en zone de cour et jardin ;
- Mettre en conformité la fermeture des terrasses arrière aux R+1 et R+2 ;
- Mettre en conformité la modification des aménagements intérieurs ;
- Mettre en conformité le remplacement des menuiseries en façade à rue ;
- Supprimer le garage pour aménager un local vélos/poussettes ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

- Exhausser le bâtiment en vue d'aménager un logement supplémentaire ;
- Isoler la façade arrière ;
- Isoler la façade mitoyenne de gauche ;

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

- -01 Hall et circulation vers les logements aux étages, 3 caves à charbon, buanderie commune, escalier vers jardin ;
- +00 Hall d'entrée et circulation vers les logements aux étages, local vélos/poussettes avec compteurs
Logement 1 : hall, salle de douche, WC indépendant, chambre, cuisine, séjour, véranda, terrasse, jardin, escalier vers caves ;
- +01 Hall et circulation vers les logements aux étages
Logement 2 : hall, salle de douche, WC indépendant, séjour et cuisine, chambre 01, chambre 02 ;
- +02 Hall et circulation vers les logements aux étages
Logement 3 : hall, salle de douche, WC indépendant, séjour et cuisine, chambre 01, chambre 02 ;
- +03 Hall et circulation vers les logements aux étages
Logement 4 : hall, salle de douche, WC indépendant, séjour et cuisine, chambre 01, chambre 02 ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée ; qu'une véranda a été érigée au RDC en façade arrière ; qu'il n'est pas possible de dater la construction de celle-ci bien qu'elle démontre une usure et une dégradation par le temps ; que la véranda dépasse les deux mitoyens tant en profondeur qu'en hauteur ; qu'il ne s'agit pas d'un volume chauffé lié au logement du RDC ; qu'il est placé en amont de la pièce de séjour ; qu'il soustrait l'éclairage naturel apporté à la pièce habitable ; qu'il n'apporte pas dès lors aucune plus-value à l'habitabilité du logement mais qu'il l'amoindrit ; que le maintien de cette véranda ne se justifie pas ;

Considérant qu'une terrasse a été aménagée en amont de la véranda et qu'un mur de soutènement a été érigé ; que cette modification dépasse les deux voisins dont le plus profond (dépassement de 4,60 m) ; que toutefois cet aménagement ne porte pas d'atteinte aux qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques de l'intérieur d'îlot ; qu'il n'entrave pas la surface perméable de la zone de cour et jardin ; que la superficie de la zone plantée respecte autant le RRU que le RCU ; que la construction date d'avant les années 2000 ; que celle-ci peut faire l'objet d'une demande de régularisation simplifiée (CoBAT Art. 330 §3) ;

Considérant que les balcons arrière liés aux logements du R+1 et R+2 ont été fermés en vue d'aménager une chambre supplémentaire au sein des logements ; qu'il s'agit d'une augmentation volumétrique notable ; que les espaces extérieurs respectifs à chaque logement ont été supprimés ; que l'intervention est préjudiciable ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; 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 ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il serait judicieux d'y songer ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la véranda dépasse les profils des immeubles voisins tant en profondeur qu'en hauteur ; qu'en profondeur, le mitoyen de droite (n°45) est dépassé de 3,31 m tandis que celui de gauche (n°49 – le plus profond) est dépassé de 1,32 m ; qu'en hauteur, les deux mitoyens sont dépassés de 2,24 au point le plus de bas de la véranda ; que si le mur mitoyen du voisin de gauche (n°49) est suffisamment haut pour ne pas être impacté par la présence de la véranda, il ne s'agit pas du cas de la hauteur de mur mitoyen de droite (n°45) d'une hauteur de 2,30 m, qui lui est dépassé de 0,72 m au point le plus haut de la véranda (2,96 m) sans respecter les 3 m de retrait latéral (2,42 m) par rapport à la limite mitoyenne ; que la dérogation est importante et ne se justifie pas ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que les séjours et les chambres principales de plusieurs logements ne présentent pas les superficies minimales obligatoires ; que les pièces principales de séjour (avec cuisine intégrées) des logements 2, 3 et 4 ne présentent pas les superficies minimales obligatoires de 28m² (logement 2 et 3 = 27,91 m² ; logement 4 = 27,57 m²) ; que la chambre principale des logements 2 et 3 n'atteint pas les 14m² (= 12,50 m²) ; que le nouveau logement ne dispose pas d'un espace privatif destiné au rangement ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de certaines pièces ; que la hauteur sous plafond de la véranda à son point le plus bas est de 2,24 m ;

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^{ème} de la superficie plancher (logement 1 : séjour / logements 2 : séjour, chambre 01 / logement 3 : séjour et chambre 01 / logement 4 : chambre 01 et 02) ; que parmi les pièces précitées, seules les baies des pièces de séjour du logement 2 et 3 sont situées en façade à rue et que l'uniformité de celles-ci est à maintenir ; que cependant les autres pièces ne disposant pas d'un éclairage naturel suffisant se situent en façade arrière ; qu'il y a lieu d'agrandir les baies afin d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 13, raccordements**, en ce que les gaines techniques et les évacuations liées à la cuisine ne sont pas renseignées dans les plans ; que l'emplacement de la ou des chaudières ne sont pas indiquées ; qu'il y a lieu de les situer ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 16, local à ordures ménagères**, en ce qu'aucun local commun de stockage des poubelles n'est prévu malgré l'ajout d'un logement au sein du bâtiment ; qu'en l'absence d'un espace extérieur par unité de logement, il y a lieu de prévoir un local ventilé permettant le stockage provisoire des ordures ménagères dans des conteneurs de tri dont le volume correspond aux besoins des habitants et permettant une manutention aisée jusqu'en voirie ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 18, local d'entretien*, en ce qu'il n'est pas prévu au projet malgré l'ajout d'un logement au sein du bâtiment ;

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

- Aménagement d'une chambre supplémentaire dans 2 logements au détriment de la suppression d'un espace extérieur existant en situation de droit, et ce sans respecter les superficies minimales d'habitabilité ;
- Aménagement d'une cuisine de dimensions minimales pour l'usage des occupants d'un appartement composé de 2 chambres, et ce sans respecter les superficies minimales d'habitabilité ;
- Seul un logement jouit d'un espace extérieur privatif ;
- Double accès dans le logement du RDC (accès dans le hall et accès dans le séjour) ;

Considérant qu'il y a *dérogation au RCU, Titre III, article 14 – 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 ; que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 3 à 4 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que la création de nouveaux volumes fermés doit permettre d'améliorer l'habitabilité des logements existants ;

Considérant que la subdivision de l'immeuble en vue de créer des unités de logement supplémentaires 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 :

- Tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ; que le projet ne respecte pas l'Article 3, 4, 10, 13, 16, 18 et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- Les conditions d'habitabilité des logements existants, avant modifications, sont satisfaisantes ; que les aménagements intérieurs ont été modifiés et ne sont pas satisfaisants au regard de la réglementation en vigueur ;
- Une mixité de type de logements est proposée afin de garantir une offre diversifiée de logements (adaptée aux familles nombreuses) ; que le projet prévoit peu de mixité dans la proposition des logements (1 logement d'1 chambre / 3 logements de 2 chambres) ;

Considérant, de manière globale, qu'il convient prioritairement d'améliorer l'habitabilité des logements existants et de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ; qu'il serait judicieux d'étudier la possibilité d'aménager le volume existant en toiture en vue d'agrandir un des logements et de proposer une mixité de logements ; qu'il y a lieu de tendre au respect des normes d'habitabilité du RRU ;

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 châssis d'origine ont été remplacés entre 2009 et 2013 ; que la porte de garage a également été remplacée ; qu'il n'est pas

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

possible de le dater ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant est respectée ; que toutefois la composition d'ensemble est affectée par la construction d'un étage supplémentaire ;

Considérant qu'il y a *dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage* ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que le projet vise à exhausser le bâtiment, impactant dès lors l'aspect de la façade à rue ; que l'extension telle que représentée vise à reproduire l'aspect que la façade par la présence d'une brique reprenant les caractéristiques de celle existante ; que toutefois, cela impliquera de toute évidence une différence d'aspect esthétique par la pose de matériaux neufs ; qu'afin d'assurer une uniformité d'aspect, le revêtement de la façade à rue doit être revu sur son ensemble ;

Considérant que la porte d'entrée d'origine du bâtiment est maintenue ; que toutefois, les châssis d'origine en bois peint en blanc ont été remplacés par des châssis en PVC blanc ; que si les divisions ont été respectées, les proportions de la largeur des surfaces vitrées ont été modifiées ; que cette modification s'inscrit harmonieusement dans le cadre environnant ; que l'usage du PVC en ce qui concerne les châssis n'est pas préjudiciable au sein de la zone ; que la porte de garage a également été remplacée par une porte basculante classique avec un vitrage longitudinal, en PVC blanc ; que compte tenu du changement d'utilisation de la pièce vers un local vélos/poussettes, le maintien de la porte basculante ne se justifie pas ; qu'il y a lieu de prévoir une menuiserie adaptée à un usage pratique pour les occupants ;

Considérant qu'il y a *dérogation au RCU, Titre I, article 3 §9 - entretien et rénovation des corniches* ; en ce que lors de travaux de transformation les corniches ouvragées d'origine sont maintenues, en ce compris leurs éléments de décor ; que pour des raisons techniques, la corniche d'origine ne peut être maintenue, elle est remplacée par des éléments restituant au mieux le modèle d'origine ; que l'utilisation de PVC est strictement interdite ;

Considérant qu'il convient de compléter et préciser sur plan les matériaux des différents éléments de façade ; que la façade telle que réalisée ne correspond pas entièrement à la situation de droit ; que ces différences doivent apparaître (arche surplombant la porte d'entrée, esthétique des découpes de la pierre du bandeau, etc.) ; que la façade en situation projetée doit être représentée le plus fidèlement à la réalité ; que l'esthétique de la porte d'entrée est manquante et banalisée ; que l'encadrement des baies en pierre bleue aux étages n'est pas représenté ; que les fenêtres ouvrantes/dormantes ne sont pas précisées ; que le dessin des châssis ne représente pas convenablement ces fonctions ; que les gaines techniques reliées à la cuisine ne sont pas représentées ; que la ou les chaudières n'apparaissent pas dans les plans ; que les évacuations des éléments techniques sont également manquants ; que tous ces éléments doivent apparaître dans les plans ;

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 12 mars 2026

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} ZANAS	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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