

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente/ Echevine de l'urbanisme M^{me} CARLIER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

/

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. SCHWIND

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par la propriétaire
Objet de la demande	Transformer et rénover une maison
Adresse	Avenue de la Poésie, 13
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 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 :**

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation 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 C ;

Vu que le bien se situe Avenue de la Poésie au n° 13, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 2 Section A – n° 25A5 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **transformer et rénover une maison** ;

Vu que la demande a été introduite le 04/05/2026, que le dossier a été déclaré complet le 07/07/2026 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/10/2026 au 15/10/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- dérogation au RRU, Titre I, article 6 – lucarne de toiture
- dérogation au RCU Titre I, article 5 – Implantation/gabarit

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°25676 (PU 17375) – Construire une maison – permis octroyé le 27/06/1933

la situation existante de fait ne correspond plus à la situation de droit pour l'ajout d'annexe arrière (présent déjà en 1977), pour le changement des menuiseries, entre 1999 et 2004 pour l'ajout de velux en toiture, entre 2009 et 2016 pour la suppression des croisillons aux fenêtres et la mise en peinture du garde-corps de blanc à noir ;

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

- -01 2 Charbon + Provision + Laverie + Cave
- 00 Salon / Salle à manger + Cuisine + Citerne + WC
- +01 Salle à manger + Cuisine + Chambre + Sdb
- Combles 2 Chambres + 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 2017/3970 + Cadastre + Archive) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Démolition et reconstruction de l'annexe arrière ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

- Ajout d'un volume avec toiture plate dans le versant arrière au niveau de la chambre arrière ;
- Modification de l'aménagement intérieur ;
- Pristin état de la façade avant ;
- Isolation par l'extérieur de la façade arrière et de la toiture ;

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

- -01 5 Caves
- 00 Séjour / Salle à manger / Cuisine + Wc + Terrasse + Citerne
- +01 2 Chambre + Bureau + WC + Sdd
- Combles 2 Chambres + Sdb avec WC

Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture* en ce qu'il ne s'agit pas d'une lucarne mais plutôt d'une réhausse ; que la demande déroge par contre au *RRU, Titre I, article 6, toiture – hauteur* en ce que cette réhausse avec toiture plate dépasse le profil des 2 voisins ; Que ce dépassement est limité et donc acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 5 – implantation/gabarit* ; en ce que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions garantissent l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public ; Que la rehausse dépasse le profil des 2 voisins ; que ce dépassement est limité et donc acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que la salle à manger au rez-de-chaussée n'atteint pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; qu'un lanterneau doit être placé en toiture plate au-dessus de la cuisine afin d'augmenter l'éclairage des pièces centrales ;

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 22 octobre 2026

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Placer un lanterneau dans la toiture plate de l'annexe arrière pour augmenter l'éclairage de la salle à manger ;
- Prévoir un revêtement à albédo élevé pour les nouvelles toitures plates de l'annexe et de la rehausse au niveau des combles ;

En application de l'article 126§9 alinéa 4 du CoBAT, un avis favorable unanime étant rendu en l'absence d'un représentant de la direction de l'urbanisme, le fonctionnaire délégué est réputé favorable à la demande et les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 6 et au Règlement régional d'urbanisme, Titre I– article 5, sont réputées accordées si, dans les huit jours de la réception de la demande d'avis, le fonctionnaire délégué n'a pas informé le Collège des bourgmestre et échevins de sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu.

En application de l'article 191 du CoBAT, un projet modifié répondant aux conditions émises devra être soumis au Collège des Bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme.

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois après réception de l'article 191. A défaut, l'autorité statue en l'état.