

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 septembre 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M. TIMMERMANS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. SCHWIND

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV09	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Créer une annexe jointe au versant arrière de la toiture et aménager les combles
Adresse	Avenue François Malherbe, 27
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 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 ni 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 24 septembre 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 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 B ;

Vu que le bien se situe Avenue François Malherbe au n° 27, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 2 Section A – n° 521 N 11 et est répertorié en tant qu'entité d'habitation ;

Vu que la demande vise à **créer une annexe jointe au versant arrière de la toiture et aménager les combles** ;

Vu que la demande a été introduite le 09/07/2025, que le dossier a été déclaré complet le 11/06/2025 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/09/2026 au 17/09/2026, 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 ;
 - 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
 - dérogation au Titre I du RCU Chapitre III article 5 – Implantation/gabarit

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé PU/2023.0315/2/CP daté du 15/06/2026 ; que le rapport est favorable conditionnel et que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°25753 (PU 19581) – Construire une maison – permis octroyé le 09/08/1933
- n° 50189 (PU 52836) – Mettre en conformité l'aménagement d'un logement au rez-de-chaussée d'un immeuble – permis octroyé le 15/06/2023

la situation existante de fait correspond à la situation de droit ;

Vu que la demande en situation existante de droit se compose de 3 logements ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 6 Caves + Citerne + Chaudière + 2 Locaux commun + Accès jardin
- 00 Logement 01 – 2 Chambres + Accès jardin
- +01 Logement 02 – 2 Chambres + Terrasse

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 septembre 2026

- +02 Logement 03 – 2 Chambres + Terrasse
- Combles 2 Mansardes + 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 3 (RU 2022/15799 + Archives + Cadastre) ; que la demande maintient le nombre de logement dans le bien ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Augmenter la volumétrie des combles
- Création d'un balcon au dernier étage
- Modifier l'aménagement intérieur en proposant un duplex au dernier étage

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

- -01 6 Caves + Citerne + Chaudière + 2 Locaux commun + Accès jardin
- 00 Logement 01 – 2 Chambres + Accès jardin
- +01 Logement 02 – 2 Chambres + Terrasse
- +02 Logement 03 – Duplex 4 Chambres + Terrasse
- Combles Logement 03 – Duplex 4 Chambres + Terrasse
- Combles Logement 03 – Grenier

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 ;

Considérant que la densité du bâti est augmentée ; que la construction de la nouvelle volumétrie et de la terrasse peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ; que la terrasse impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que sa position dominante et en surplomb ne préserve pas l'intimité du voisinage ;

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 la terrasse du +03 ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas envisageable ;

Considérant qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ; que le projet prévoit une toiture végétale mais ne précise pas son épaisseur ni le mode de stockage (citerne) et de réemploi des eaux ; qu'en situation de droit une citerne est présente mais n'est renseignée ni dans les plans projetés ni dans l'annexe I ;

Considérant qu'il convient de rappeler le *RCU, Titre I, article 38 §4*, en ce qu'il est interdit de supprimer une citerne existante sauf en cas de remplacement par un nouveau dispositif de dispersion in situ des eaux pluviales ou un nouveau dispositif de temporisation ; qu'il y a lieu de dessiner et renseigner la quantité de la citerne dans les documents administratifs ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 septembre 2026

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction dépasse les profils des immeubles voisins ;

Considérant que les profils des constructions voisines sont dépassés de +/-4,30m pour celui de gauche et de tout l'étage à droite ; que la terrasse de toit devrait nécessiter rehausse de mitoyen – solution, par ailleurs, inenvisageable ; que vu la configuration des lieux et l'implantation des constructions voisines, cette occupation est préjudiciable pour la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; qu'il y a lieu de revoir la volumétrie sans terrasse de manière à réduire l'importance de la dérogation(en diminuant la profondeur du bâti) tout en proposant des aménagements intérieur de qualité ;

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 ; qu'il y a lieu de réduire la volumétrie afin de ne pas impacter les voisins immédiats ;

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 hormis la chambre 2 et 3 ; qu'il y a lieu de tendre à une amélioration en travaillant sur la disposition des pièces de vie en contact direct avec les façades avant et arrière ;

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

- Escalier allant dans les combles hypothéquant l'espace des chambres ou de nouveaux sanitaires
- peu d'optimisation spatiale des logements – position des sanitaires par rapport aux chambres, wc intégré dans sdd et sdb
- cloisonnement des espaces de vie qui ne privilégie pas la transversalité et des espaces ouverts en lien avec l'extérieur
- les superficies des pièces de vie (séjour de m²) ne sont pas adaptées au nombre de chambres et au nombre d'occupants
- L'emplacement de la sdd rend la circulation et son utilisation très étriquée

Considérant que la création de nouveaux volumes fermés doit permettre d'améliorer l'habitabilité des logements existants ; qu'il y a lieu de tendre au respect des normes d'habitabilité du RRU ;

Considérant qu'il convient de compléter et préciser sur l'élévation de la façade avant le panneautage inférieur en bois des portes fenêtres du balcon ; que la valeur architecturale du bien est importante ; qu'il a lieu de préserver le pristin état de la façade ;

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 24 septembre 2026

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

- Aligner la profondeur de la nouvelle annexe au voisin n°27
- Remplacer l'escalier allant dans les combles par une trappe d'accès et améliorer l'aménagement de l'espace dégager par celui-ci
- Dessiner en façade avant le panneautage inférieur en bois des portes de fenêtres du balcon (tel que représenté en situation de droit)

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 – article 4 et 6 (telle que limitée dans les conditions) et la dérogation au Règlement communal au Titre I – article 5 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

En application de l'article 191 du CoBAT, des plans modifiés répondant aux conditions émises devront 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. A défaut, l'autorité statue en l'état.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M. TIMMERMANS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. SCHWIND	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	