

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} DELCOURT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M. TIMMERMANS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. SCHWIND

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV11	Demande de permis d'urbanisme introduite par G CONCEPT snc -
Objet de la demande	transformer une maison unifamiliale en trois logements avec rehausse de toiture et extension en façade arrière
Adresse	avenue Nellie Melba 81
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	/

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 :**

L'architecte a été entendu.

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

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zones 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 le bien se situe avenue Nellie Melba au n°81, maison mitoyenne R+01+T, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 595R et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à transformer une maison unifamiliale en trois logements avec rehausse de toiture et extension en façade arrière ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique 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 ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation à un Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :
 - dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture
 - dérogation au RCU, Titre I, article 51 – aménagement de la zone de recul et retrait latéral

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°29622 (PU F22785) – construire une maison – permis octroyé le 21/12/1937
- n°50145V (PU 49382) – transformer la façade – permis octroyé le 23/02/2016
- n°/ (PU 52524) – mettre en conformité la reconstruction d'une terrasse plus grande et l'agrandissement de la cuisine – permis octroyé le 04/10/2022

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2023/17136), l'immeuble comprend une maison unifamiliale ;

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 ; que la demande ne maintient pas le caractère unifamilial de la maison ;

Vu qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 caves, compteurs, laverie, cour basse, citerne d'eaux pluviales
- +00 pièces de vie
- +01 chambres, SDB, WC
- Combles chambres, WC

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

Vu l'avertissement (I-2025/5159-PU-TR/DSMO) du 06/11/2025, constatant l'aménagement de la zone de recul en parking sans permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Supprimer l'emplacement de parking en zone de recul
- Rehausser le bâtiment d'un étage et réaliser des extensions en façade arrière
- Diviser la maison en 3 unités de logements (2 duplex et 1 simplex) et aménager des locaux communs en sous-sol
- Aménager une terrasse au R+3 sur la toiture de l'annexe
- Installer des dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Remplacer les châssis en façade à rue

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

- -01 local compteurs, 3 caves, local vélos (6)
logement 01 : arrière-cuisine, WC, salon/sàm/cuisine, terrasse, citerne d'eaux pluviales, jardin
- +00 hall commun avec escalier vers -01
logement 01 : entrée, escalier vers -01, 3 chambres, SDB, SDD, WC
- +01 **logement 02** : salon, sàm/cuisine, 2 chambres, SDB, WC
- +02 **logement 03** : 3 chambres, WC, SDB
- Combles **logement 03** : séjour/cuisine, terrasse

Considérant que la *prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot* est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée (P/S passant de 0.96 à 1.56) ; que l'augmentation du nombre de logements et la création de terrasses à l'arrière du bâtiment peut créer des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant par ailleurs que le bien est situé en zone de risque d'inondation par les eaux souterraines ; que le projet fait état d'une citerne de récolte des eaux pluviales sous la terrasse du jardin arrière ; que sa capacité doit toutefois être renseignée dans l'annexe I et sur plan ; que les modalités de réemploi des eaux récoltées doivent être précisées ;

Considérant également que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 51 – aménagement de la zone de recul et retrait latéral* en ce que la zone de recul doit être aménagée en jardinet ; que plus globalement, les surfaces de pleine terre et plantées doivent être maximisées aux abords des constructions afin d'améliorer les qualités végétales des îlots ; qu'un plan d'implantation représentant les aménagements paysagers des abords doit être fourni ; que les surfaces perméables et imperméables doivent être distinguées ; que la matérialité des revêtement (accès, terrasses, toitures) doivent être renseignées sur plan ;

Considérant que la demande n'est pas au *RCU, Titre I, article 60 – clôtures des zones de recul*, en ce que la clôture de la zone de recul à l'alignement n'est pas représentée clairement sur les

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

documents graphiques ; qu'il y a lieu de proposer un aménagement conforme au RCU ; qu'une combinaison d'un muret à l'alignement avec une haie végétale est à favoriser ;

Considérant qu'au niveau du bâti, l'immeuble R+1+T et d'une profondeur d'environ 10 m en situation de droit est étendu en façade arrière au niveau des rez-de-jardin, rez-de-chaussée et 1^{er} étage ; que la profondeur projetée s'aligne au front de bâti arrière des constructions voisines ; que la toiture est quant à elle rehaussée d'un niveau tout en restant moins haute que la construction voisine la plus haute ; que ces extensions volumétriques sont conformes au Titre I du RRU ;

Considérant cependant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne* en ce que l'aménagement de la terrasse arrière au dernier niveau pour le duplex du haut ainsi que la rehausse de mitoyen nécessaire à cet aménagement dépassent le profil de la construction voisine de gauche (la plus haute) ainsi que le profil de la construction de droite (la moins haute) de plus de 3m ; que par ailleurs la position en surplomb de cette terrasse peut créer des nuisances et préjudicier l'intimité du voisinage ;

Que toutefois la localisation de la terrasse au niveau des pièces de vie offre un espace extérieur accessible et constitue un bon aménagement des lieux ; que la position de la terrasse est conforme au code civil en ce qu'elle observe un retrait de plus 1.90 par rapport au voisin de droite ; que toutefois, au vu de sa position surélevée et afin d'éviter les vues plongeantes et garantir l'intimité du voisinage, il y a lieu de limiter la profondeur de la terrasse afin que celle-ci soit dans le gabarit autorisable par le RRU ; que par ailleurs un garde-corps plein et/ou des plantations en pot peuvent être placées dans l'espace de retrait ; qu'à cette condition, les dérogations liées au mur mitoyen de gauche rehaussé sont acceptables ;

Considérant que le duplex des étages supérieurs déroge au *RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale*, en ce qu'aucune des 3 chambres projetées au R+2 n'atteint les 14 m² requis ; qu'il y a lieu de proposer des chambres d'une surface conforme au Titre II du RRU ; que le séjour aménagé sous combles présente une surface plancher de 28 m² au lieu des 32,4 m² renseignés sur plan ; que la surface des séjours ainsi que le nombre de pièces d'eau (sanitaires, salles de douche) doivent être adaptés au nombre de chambres ; qu'au vu des surfaces disponibles, il convient de revoir la configuration du logement ; que le cas échéant, le nombre de chambres devra être revu à la baisse ; que la dérogation est refusée ;

Considérant que le logement du 1^{er} étage déroge au *RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel* en ce que les surfaces nettes éclairantes du séjour sont inférieures aux 1/5^{ème} des surfaces plancher ; que s'agissant de baies en façade à rue, l'uniformité des baies est à maintenir ;

Que par ailleurs ce logement ne dispose pas d'un espace extérieur ; qu'une diminution de la profondeur du bâti permettrait la création d'une terrasse arrière à ce niveau ; qu'une réorganisation du logement est dès lors à prévoir ; qu'une localisation des pièces de vie en façade arrière avec accès à la terrasse est à étudier ; qu'en conséquence, seule une chambre peut être prévue en façade à rue ; qu'une telle configuration permettrait d'améliorer l'habitabilité du logement et de supprimer la dérogation d'éclairage dudit logement ; que la représentation de la porte d'entrée de ce logement est manquante ; que la localisation de l'entrée de ce logement peut également être revue ;

Considérant que le 3^{ème} logement est constitué d'un souplex 3 chambres avec accès au jardin depuis les pièces de vie au niveau le plus bas ; que ce logement est conforme au Titre II du

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

RRU ; que toutefois ce logement ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, en ce que les plans dessinent plusieurs accès au logement (rez-de-chaussée et rez-de-jardin) ; que des accès multiples depuis les parties communes sont à éviter ; que de surcroît il y a un conflit de porte entre le WC invité et l'accès au séjour ; que les accès doivent être limités et clarifiés sur plan ;

Considérant que la subdivision d'une maison unifamiliale en plusieurs unités de logements doit également idéalement 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 ; qu'en principe la maison ne peut être divisée lorsque sa superficie habitable en situation de droit est inférieure à 200m² ; que de surcroît les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- Offrir à chaque logement un espace extérieur ;
- Respecter les normes d'habitabilité (Titre II du RRU) pour toutes les entités de logement ;
- Garantir des circulations internes des différents logements (circulation privative des duplex par ex.) ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 1 à 3 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble pourrait accueillir 3 entités de logements à condition de proposer un aménagement plus qualitatif et moins dense ; que des espaces extérieurs doivent être proposés pour chaque logement ; que les dérogations au Titre II du RRU doivent être supprimées ; qu'une réduction du nombre de chambres des logements des niveaux supérieurs permettrait un meilleur aménagement des lieux et offrirait une typologie plus variée ;

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 transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que le projet prévoit un local vélo en sous-sol pouvant accueillir 6 emplacements ; que la diminution du nombre de chambre évoquée ci-avant permettrait d'avoir un vélo par chambre, ce qui constitue un seuil satisfaisant ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce que le profil de toiture est rehaussé et modifié de toiture à versants vers une toiture mansardée ; que cette typologie de toiture n'est pas rencontrée chez les constructions avoisinantes qui présentent une mixité de toiture plate et de toiture à versants ; que toutefois ce type de profil permet l'aménagement de locaux habitables avec une hauteur sous plafond confortable ; qu'au vu de la hauteur bâti cette configuration est acceptable ;

Considérant qu'en façade à rue, les parements en brique ainsi que les ferronneries sont maintenus ; que les menuiseries et les corniches sont en bois ; que les baies ne sont pas impactées mais que les divisions sont modifiées ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ; que l'aspect projeté de la façade s'intègre au cadre bâti environnant ; qu'il y a lieu de prévoir un système de boîte aux lettres conforme au RCU (Titre I, article 20) ; que celui-ci doit être représenté en élévation avec les clôtures à l'alignement prévue (cf. ci-avant) ;

Considérant que si la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de prévoir des grilles de type invisible ;

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

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises le 05/06/2026 par le SIAMU dans son rapport favorable conditionnel portant la référence PU/2026.0401/1/T ;

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 :

- Renseigner la capacité ainsi que les modalités de réemploi des eaux de la citerne
- Fournir un plan paysager des abords de la construction qui précise les essences plantées et la matérialité des clôtures
- Réduire la profondeur de la terrasse du duplex du haut pour éviter les vues plongeantes
- Prévoir une terrasse pour le logement du R+1, supprimer une chambre ainsi que la dérogation d'éclairage du séjour
- Supprimer les accès multiples au souplex
- Compléter l'élévation à rue avec les clôtures à l'alignement ainsi que le dispositif de boîte aux lettres

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 et 6 pour la rehausse du mitoyen de gauche sont acceptées pour les motifs évoqués et sous réserve du respect des conditions susmentionnées.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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