

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

PV13	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Démolir le petit volume en fond de parcelle et construire un immeuble R+3 comprenant 7 logements
Adresse	Rue Raymond Ebrant
PRAS	Zones 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 :**

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 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 rue Raymond Ebrant, sur trois parcelles cadastrées Division 6 Section D – numéros 62 W7, X7 et B6 et est répertorié en tant que terrain ;

Vu que la demande vise à démolir le petit volume en fond de parcelle et construire un immeuble comprenant 7 logements ;

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
 - dérogation au RCU, Titre I, article 45 - plantation

Considérant que la situation existante de fait ne correspond plus à la situation de droit en ce qu'un volume est présent au fond de la parcelle de droite ; que le projet prévoit la démolition de ce volume infractionnel ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- démolir le volume existant en fond de parcelle de droite
- abattre un arbre
- construire un immeuble de gabarit R+3 (toiture plate) avec ascenseur et y aménager 7 unités de logements et deux emplacements de parking
- aménager les abords de la nouvelle construction

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

- -01 7 caves, local compteurs, local entretien, local poussettes, local poubelles, citerne d'eaux pluviales
- +00 entrée, 2 emplacements voitures (dont 1 PMR), local vélos (28 places), jardin potager commun
 - Logement 01 : app. 2 chambres avec terrasse et jardin
- +01 Logement 02 : app. 3 chambres avec balcon
 - Logement 03 : app. 2 chambres avec balcons

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

- +02 Logement 04 : appartement 4 chambres avec balcons
Logement 05 : appartement 1 chambre avec balcons
- +03 Logement 06 : appartement 3 chambres avec balcons
Logement 07 : appartement 2 chambres avec balcons

Considérant que la *prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot* est d'application en ce que le projet diminue les surfaces de pleine terre sur les parcelles ; que la densité du bâti est fortement augmentée par rapport à la situation existante ; que la création de 7 entités de logements avec balcons peut générer des nuisances et préjudicier le voisinage ;

Considérant que les parcelles sont situées en zone d'aléa d'inondation faible à moyen ; que le projet prévoit une végétalisation des toitures plates et l'aménagement de surfaces de pleine terre en zone de recul et en zone de cours et jardins ; qu'il y a lieu de préciser l'épaisseur et le type de substrat de la toiture végétalisée (ex : plans de détails) ; que le projet prévoit également le placement de panneaux solaires en toiture ; que cette installation ne doit pas limiter la végétalisation de la toiture qui doit donc être réalisée sur l'ensemble de la surface de la toiture plate (sous les panneaux solaires) ;

Qu'une citerne de récolte des eaux pluviales de 10 m³ est installée sous la terrasse arrière du rez-de-chaussée ; qu'afin de minimiser les zones imperméables, il convient de localiser cette citerne sous le volume à construire ; que de surcroît les modalités de réemploi des eaux récoltées doivent être précisées ; qu'il y a lieu de prévoir un réseau séparatif et de tendre au « zéro rejet » des eaux pluviales à l'égout en vue de se conformer au l'article 38 du Titre I du RCU ; qu'en ce sens, il y a lieu de prévoir des robinets accessibles à l'avant et l'arrière de la construction pour l'arrosage des plantations ; qu'il convient également de prévoir des systèmes d'infiltration des eaux pluviales (noues, mares etc.) en vue de supprimer tout rejet des eaux pluviales à l'égout ;

Considérant également que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 45 – plantation*, en ce que la plantation d'un arbre en zone de recul est interdite ; que le projet prévoit la plantation d'un prunier en zone de recul et d'un poirier dans le jardin privatif au rez-de-chaussée droit ; que par ailleurs la nouvelle construction nécessite l'abattage d'un arbre existant sur la parcelle de droite ; que le site est situé en zone de valeur biologique élevée ; qu'il y a lieu de compenser cet abattage pour la replantation d'essences indigènes de hauteurs et states végétales variées ; que l'aménagement paysager des abords de la construction doit être précisé sur plan ;

Considérant que le projet envisage la construction d'un immeuble de gabarit R+3 toiture plate ; que le gabarit projeté s'intègre au cadre bâti existant (immeuble R+3 à gauche et immeuble R+3 à construire sur la parcelle voisine de droite) ;

Considérant cependant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4 § 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne* en ce que les balcons arrière dépasse les profils des constructions voisines ; que le projet prévoit également des balcons en façade à rue ; que chaque logement dispose donc de deux espaces extérieurs ; que cette configuration augmente l'habitabilité des logements de l'immeuble sans créer de véritable précédent pour l'îlot ; que toutefois le balcon arrière droit au R+2 est accessible par les deux logements de ce niveau ; que ceci ne constitue pas un bon aménagement des lieux ; que la disposition des balcons arrière doit

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

être revue pour supprimer ces conflits d'usage ; qu'à cette condition, la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'au niveau des aménagements intérieurs, les 7 unités de logement projetées présentent une typologie variée ; que chaque unité est équipée d'un espace de rangement en cave et d'un espace extérieur privatif ; que des locaux communs de surface adaptée sont prévus au rez-de-chaussée et en sous-sols ; que les hauteurs sous-plafond ainsi que l'éclairage naturel des logements projetés sont conformes au Titre II du RRU ;

Considérant toutefois que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale*, en ce que les séjours avec cuisine des logements avant de droite de chaque niveau ont une superficie plancher réelle inférieure aux 28 m² requis (env. 27 m²) ; que les surfaces des halls d'entrée ne sont pas à comptabiliser dans ces surfaces ; que pour une nouvelle construction, des dérogations d'habitabilité ne sont pas acceptables ; qu'il y a donc lieu de revoir la configuration (et au besoin, la typologie) des logements en vue de supprimer les dérogations ; que par ailleurs les tailles des séjours ne sont pas toujours adaptées au nombre de chambre et ne constitue donc pas un bon aménagement des lieux ;

Considérant également que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, en ce que les sanitaires et salles de bains/douche doivent être adaptées au type de logements (ex : les logements disposent de la même salle de douche et d'un WC séparé qu'il y ait 1, 2 ou 3 chambres) ; que des surfaces plancher au sein des logements sont perdues par le dédoublement d'un espace de rangement avec les caves (sauf pour l'unique logement 4 chambres qui ne dispose pas d'un espace de rangement au sein du logement) ; que les buanderies dans les grands logements pourraient être mutualisées avec des espaces de rangement et/ou une salle de bain en vue de gagner des surfaces pour les locaux habitables ; que la possibilité d'installer une buanderie commune dans les espaces communs peut également être étudiée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VIII, article 6 - emplacement de parking*, en ce que le projet ne prévoit pas que deux emplacements pour voiture pour 7 unités de logement ; 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'un local pour vélos de 40 m² est prévu au rez-de-chaussée de l'immeuble (28 emplacements) ; que la surface du local est suffisante au vu du nombre de logements/chambres projeté ; qu'au vu de l'alternative de mobilité douce proposée, la dérogation relative au nombre de places pour voitures est acceptable ;

Considérant toutefois que l'accès au local vélo peut être amélioré ; que le revêtement en gravier d'accès à l'immeuble est à remplacer par un revêtement lisse perméable ; que le nombre de portes (4) à franchir pour accéder au local vélo depuis l'entrée de l'immeuble doit être réduit afin de faciliter le déplacement des vélos ;

Considérant que le projet déroge au *RRU, Titre IV, article 7 – emplacement de parking réservé aux PMR*, en ce que pour les parkings de moins de 50 places, au minimum deux emplacements doivent être réservés au PMR ; que le projet ne prévoit qu'un seul emplacement PMR sur les deux emplacements projetés ; que la demande déroge également au *RRU, Titre IV, article 6 – porte d'entrée*, en ce que la porte d'entrée de l'immeuble n'assure pas un passage libre de 95 cm minimum ; au *RRU, Titre IV, article 10 – porte intérieure*, en ce que les portes intérieures n'assurent pas toutes un passage libre de 85 cm minimum ; au *RRU, Titre IV, article 11 –*

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

ascenseur, en ce que l'ascenseur qui donne accès à tous les niveaux (du -1 au +3) n'offre pas un passage libre de 90 cm minimum ; que l'accessibilité PMR à l'immeuble à construire n'est donc pas garantie ; que les dérogations doivent être supprimées ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce que les caractéristiques urbanistiques du bien sont modifiées ; que le petit volume en fond de parcelle est démoli et qu'un immeuble R+3 est reconstruit ; que le gabarit projeté est adapté aux constructions voisines ; que le projet prévoit un parement en brique de teinte rouge, un soubassement en pierre bleue et des menuiseries en PVC de couleur blanche ; que la matérialité des menuiseries projetées n'est pas durable ; que toutefois le bien ne se situe pas dans un périmètre d'intérêt esthétique ou patrimonial ; que les baies sont alignées ; que la composition de façade est acceptable et s'intègre au cadre bâti environnant ;

Considérant par ailleurs que la zone de recul de partie droite n'est pas accessible depuis l'entrée ; qu'il convient d'agrandir une des baies de fenêtres du logement du rez-de-chaussée afin de permettre un accès au jardinnet depuis le logement du rez-de-chaussée et supprimer un espace végétal « perdu » car non-accessible ;

Considérant que le dossier ne mentionne pas les options choisies en ce qui concerne les techniques HVAC de l'immeuble ; que les plans mentionnent des compteurs de gaz et d'électricité mais aucun local technique ; qu'en séance il a été précisé que des pompes à chaleur individuelles étaient prévues ; qu'il convient d'étudier la possibilité de mutualiser les installations en vue de réduire les potentielles nuisances sonores de ce type de dispositifs ; que les différents éléments techniques doivent être représentés sur plan (au sein des logements, en toiture etc.) ;

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 ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises le 27/08/2026 par le SIAMU dans son rapport favorable conditionnel portant la référence PU/2026.0517/1/C ;

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 :

- Supprimer la plantation d'arbre en zone de recul et revoir la proposition paysagère pour les abords
- Végétaliser l'entièreté de la toiture
- Revoir les aménagements intérieurs de tous les logements en vue de supprimer les dérogations de surface et optimiser l'habitabilité des logements (espace de rangement, buanderie etc.)
- Réduire le nombre de portes pour accéder au local vélo depuis l'entrée de l'immeuble
- Agrandir les baies à rue du logement du rez-de-chaussée pour permettre un accès au jardinet en zone de recul
- Proposer un revêtement lisse et perméable pour l'accès à l'immeuble
- Revoir l'accessibilité PMR de l'immeuble en vue de supprimer les dérogations au Titre IV du RRU
- Renseigner et dessiner les dispositifs de chauffage de l'immeuble et étudier la possibilité de réduire le nombre d'unités (système commun et non individuel)

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 et 6 et Titre VIII – article 6 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	