

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 mars 2026**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEWACHTER

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> BOGAERTS

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV06</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite le copropriétaire
Objet de la demande	<b>Mettre en conformité la suppression du sous-sol, l'aménagement des communs au rez-de-chaussée et la modification des aménagements intérieurs d'un immeuble de logements</b>
Adresse	Avenue de la Société Nationale 61
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 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 26 mars 2026**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe Avenue de la Société Nationale au n° 61 (faisant coin avec le n°85 de la Rue des Colombophiles), immeuble d'angle R+02+TV, implanté sur une parcelle de 164m<sup>2</sup>, cadastrée 6<sup>ème</sup> Division – Section D – n° 139 v 0 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la suppression du sous-sol, l'aménagement des communs au rez-de-chaussée et la modification des aménagements intérieurs d'un immeuble de logements** ;

Vu que la demande a été introduite le 15/05/2024, que le dossier a été déclaré complet le 26/01/2026 ;

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 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 05/03/2026 au 19/03/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° PU 50525 – construire un immeuble de logements – permis octroyé le 30/03/2020

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la couverture de la cour, pour la suppression du sous-sol, pour des modifications d'aspect en façade à rue ;

Considérant que la demande maintient le nombre d'unités de logement initialement prévu, soit 5 logements – 1 App.1ch au +00, 2 App.1ch au +01, 1 duplex +02/combles de 2ch, 1 duplex +02/combles de 3ch ;

Que le projet n'a pas été réalisé conformément aux plans octroyés par permis ; que les modifications portent sur les points suivants :

- Non réalisation du sous-sol ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 mars 2026**

- Diminution du nombre de chambres de l'App.0.1, de 2 à 1, au profit d'espaces communs – local vélos de 6 rangements suspendus, local poubelles) ; suppression d'une partie du hall et du vestiaire ;
- Réduction du séjour de l'App.0.1 (38,84m<sup>2</sup> > 30,81m<sup>2</sup>) afin d'aménager un local compteurs en façade à rue ;
- Couverture de la cour de +/-9,85m<sup>2</sup> afin d'y aménager les caves privatives dans le garage ; suppression des 5 vélos suspendus dans le garage ;
- Modification de l'escalier du Duplex.2.1 et de l'aménagement des sanitaires (wc distinct de la sdd) ;
- Modification de l'aménagement de la sdd avec wc du Duplex.1.2
- En façade à rue, suppression des descentes EP apparentes, réduction du nombre de baies au rez-de-chaussée de la façade à rue côté Société Nationale (3 > 1), placement d'un soubassement en pierre bleue, barreaux des garde-corps verticaux (en place d'horizontaux) ;
- Suppression de l'oriel déjà prévue dans les plans du permis de 2020 ;
- En toiture, augmentation de la hauteur des 2 lucarnes – + 0,35m ;
- Placement de panneaux solaires (12) sur un versant de toit visible depuis l'espace public, sur le toit plat des lucarnes (2 x 6) ;

Considérant que la **prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la parcelle étant construite sur son entièreté, les surfaces en pleine terre sont inexistantes ;

Que la parcelle d'angle est enclavée par le bâti voisin immédiat ; que la cour initiale n'offrait pas d'espace extérieur qualitatif ; que la couverture de la courette n'a pas été préjudiciable aux constructions voisines ; qu'elle n'a nécessité aucune rehausse de mitoyens ;

Considérant que la parcelle est entièrement imperméabilisée ; que la demande fait état de la présence d'une citerne d'eau de pluie de 3m<sup>3</sup> ; qu'une réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques est conseillée ;

Qu'en séance, il a été confirmé qu'une réutilisation est déjà opérationnelle (wc et machines à laver) ; que cette information est à préciser sur les représentations (groupe hydrophore et appareils connectés) ;

Considérant que la demande ne déroge pas au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que §1.1° concernant la profondeur des <sup>3</sup>/<sub>4</sub> de la parcelle n'est pas d'application sur un terrain d'angle ; que la construction ne dépasse pas les profondeurs du bâti mitoyen ;

Que la cour de moins de 10m<sup>2</sup> a été réalisée couverte lors de la construction de l'immeuble en raison du réagencement du rez-de-chaussée afin d'y aménager les locaux communs et techniques initialement prévus au sous-sol ; que la cour n'avait plus d'utilité en ce que la chambre qui y était connectée a été supprimée ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 mars 2026**

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne***, en ce que les deux lucarnes avant dépassent les versants de toiture des 2 profils voisins ;

Qu'elles ne dépassent pas les 2/3 de la largeur de la façade, ni le profil de leur versant de plus de 2,00m ;

Que la façade des lucarnes a été rehaussée de 0,35m ; que cette rehausse n'impacte pas les parcelles voisines ; que les lucarnes, en retrait du plan de façade, ne préjudicient pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ;

Considérant que les documents graphiques ne renseignent pas les panneaux photovoltaïques qui ont été placés sur les versants avant et arrière de la toiture principale, ainsi que sur la plateforme de toit des lucarnes ;

Considérant que la demande déroge au ***RCU, article 37, chapitre VI du Titre I – capteurs solaires*** ; que le placement en toiture de capteurs solaires est acceptable pour autant que ces derniers ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et qu'ils ne compromettent pas l'esthétique de la toiture ;

Que le Collège a remis un avis fixant les conditions auxquelles les capteurs solaires visibles depuis l'espace public sont envisageables ; que leur placement en toiture orientée Nord, Nord-Ouest ou Nord-Est est à proscrire ; que par ailleurs, les capteurs doivent être répartis harmonieusement sur les toitures, groupés, de dimensions identiques, placés dans le même sens, et ne recouvrir qu'une partie de la toiture (maximum 70% de la surface de toit, fenêtres de toit/lucarnes comprises) ;

Que les panneaux placés sur le versant SE et visibles depuis l'espace public doivent être agencés de manière adéquate ; qu'il convient de se conformer à l'avis du Collège ;

Considérant que la représentation des façades n'illustre pas les travaux qui ont été effectivement réalisés – placement d'un soubassement en pierre bleue et de capteurs solaires, descentes d'eaux pluviales (4) rendues invisible par le parement en brique, fenêtre de toit de la buanderie du duplex 1.2 placée plus bas ; qu'il convient de corriger et compléter les représentations des plans ;

Considérant que la ***prescription particulière 1.5.2° du PRAS*** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications ont été apportées ;

Que les 3 baies de la façade Société nationale, situées à gauche de la porte d'entrée, n'ont pas été réalisées tel quel ; qu'en raison du réagencement intérieur du rez-de-chaussée, seule 1 baie a été maintenue ;

Que la baie du garage en situation existante de fait est alignée sur celles des étages ; qu'en situation projetée, sa largeur est augmentée de 0,50m sur son côté gauche ; qu'en séance, il a été confirmé qu'il s'agissait d'une erreur de représentation ; qu'il y a lieu de rectifier les plans ;

Considérant que toutes les informations renseignées dans l'Annexe I ne sont pas correctes – cadre VI au niveau du nombre de chambres des appartements (3 x 1ch, 1 x 2ch, 1 x 3ch), au cadre VIII, nombre d'emplacements de vélos ; qu'il y a lieu d'adapter ces données ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 mars 2026**

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – C.2018.0340/3 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 09/02/2026 ;

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 26 mars 2026**

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

- Rectifier les représentations graphiques et les données de l'Annexe I tel que demandé ;
- Placer les capteurs solaires, visibles depuis l'espace public, de manière à respecter l'avis du Collège ; les représenter sur les plans ;
- Renseigner la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques.

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 6, est acceptée moyennant le respect des conditions susmentionnées.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

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 <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	