

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} MESSU

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Construire un étage complémentaire sur la toiture du bâtiment existant, modifier l'aménagement de l'appartement du rez-de-chaussée & mettre en conformité l'aménagement des appartements du 1er & 2ème étage
Adresse	Rue Guillaume Lekeu , 50
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 2026

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVÉES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune réaction.

B. PERSONNES QUI ONT DEMANDÉ À ÊTRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUÉES :

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe 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 de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone générale ;

Vu que le bien se situe Rue Guillaume Lekeu au n° 50, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée 8^{ème} Division, Section H – n° 615M5 ;

Vu que la demande vise à **faire une rehausse d'un étage, à modifier l'aménagement de l'appartement du rez-de-chaussée et à mettre en conformité l'aménagement des appartements du 1er & 2ème étage ;**

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/01/2026 au 22/01/2026, 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 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme ;
 - dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage
 - dérogation au RCU, article 9, chapitre IV du Titre I – matériaux et parements de façade
- 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
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 33310 (PU F26530) – construire une maison (lot 469) – permis octroyé le 25/01/1949

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

- -01 3 caves à charbons, 2 caves à provisions, buanderie, compteurs et citerne ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 2026

- +00 hall d'entrée communs, appartement une chambre, cour et jardin ;
- +01 appartement une chambre, terrasse ;
- +02 appartement une chambre, terrasse ;
- TP

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement des châssis en façade avant ;

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 (RU2023/16926 et archives) ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne l'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'une maison unifamiliale qui comporte 1 logement ;

Considérant que l'objet de la demande concerne les actes et travaux suivants :

- La construction d'un étage supplémentaire ;
- La modification de l'aménagement du rez-de-chaussée ;
- La mise en conformité de l'aménagement des appartements situés aux +01 et +02 ;
- La mise en conformité des menuiseries en façade avant ;

Considérant que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 4 caves, local compteurs, wc et salle de bain de l'appartement situé au +00 ;
- +00 hall d'entrée commun, séjour + cuisine, 2 chambres, terrasse et jardin, sanitaires au sous-sol ;
- +01 appartement 2 chambres, séjour + cuisine, wc, salle de bain, balcon ;
- +02 appartement 2 chambres, séjour + cuisine, wc, salle de bain, balcon ;
- +03 appartement 2 chambres, séjour + cuisine, wc, salle de bain, balcon

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que le projet ne vise pas à améliorer en priorité les qualités paysagères et végétales de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation faible selon la cartographie de Bruxelles Environnement ; que la demande ne mentionne pas la présence d'une citerne d'eau de pluie et qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle n'est prévue ; qu'il conviendrait dès lors de rendre fonctionnelle la citerne existante (si cette dernière n'est pas supprimée) afin de permettre le stockage et la réutilisation des eaux de pluie à des fins domestiques, dans l'objectif de réduire le rejet vers les égouts ;

Considérant que le projet prévoit une toiture plate de plus de 60 m² et que celle-ci n'est pas végétalisée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le balcon dépasse le profil de l'immeuble voisin de gauche (n°48) le plus profond de plus ou moins 30 cm ; qu'il y a lieu de limiter la profondeur du balcon à celle de la construction voisine de gauche et des balcons des étages inférieurs ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 2026

Considérant que les plans présentent des lacunes en ce que les balcons aux étages, ainsi que leur profondeur, ne sont pas représentés sur la coupe ; que la représentation de la corniche manque de clarté, ne permettant pas de déterminer si la corniche existante est maintenue ou non ; qu'il y a lieu, dès lors, de fournir une coupe couvrant l'ensemble de la profondeur du bâtiment, renseignant explicitement les balcons en façade arrière et confirmant le maintien de la corniche existante ;

Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le profil mitoyen le plus élevé n'est pas dépassé ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de certaines pièces (salle de bain au sous-sol à 2,14m au lieu de 2,20m minimum) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 7, 8 & 9, wc, salle de bain ou de douche, cuisine*, en ce que les équipements sanitaires (point d'eau) ne sont pas représentés ; que la cuisine n'est pas équipée d'évier et ne dispose pas d'appareil de cuisson ; qu'il convient de représenter sur plan tous les appareils sanitaires et de cuisine ;

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 (séjour au +00, chambre 01 et 02 des logements situés aux +01 et +02, chambre 02 du logement situé au +03) ;

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

- pas d'offre diversifiée de type de logements – 4 entités de 2 chambres

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement à 4 ; que les dérogations et manquements attestent d'une occupation trop importante de la parcelle ; que la modification du nombre de logements mène à une densification des parties habitées de l'immeuble ; qu'il n'y a pas une offre diversifiée de type de logement et que le nouvel aménagement n'améliore pas l'habitabilité des logements existants ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense en supprimant autant que possible les dérogations au Titre I & II du RRU ;

Considérant qu'il y a *dérogation au RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants* ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble et qu'elle vise à offrir une diversité de typologie de logements ;

Considérant qu'il y a *dérogation au RCU, article 15, chapitre III du Titre III – Local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant abouti à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé – local vélos et poussettes ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 2026

Considérant qu'il y a *dérogations au RCU, articles 23, chapitre V du Titre I, toitures plates* ; que les nouvelles toitures plates de plus de 20 m² sont aménagées en toiture verte ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'une toiture plate d'une superficie d'environ 66 m², laquelle n'est pas végétalisée ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir la végétalisation de cette toiture plate et de préciser sur les plans le type de végétalisation projetée, ainsi que l'épaisseur du substrat ;

Considérant que la subdivision de l'immeuble doit également 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 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- une offre diversifiée de type de logements est proposée ;
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité linéaire (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transport en communs ; qu'aucune alternative adéquate de mobilité douce n'est proposée ; qu'il convient toutefois, de proposer une alternative adéquate de mobilité douce avec un accès aisé et direct depuis la voie publique ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries de la façade avant a été remplacé sans respect du matériau et de la couleur d'origine, à l'exception de la porte d'entrée ; qu'en situation existante, les châssis sont réalisés en PVC de ton blanc et que la porte d'entrée est en bois, également de ton blanc ;

Considérant qu'en situation projetée, la demande prévoit le maintien des châssis existants et propose, au niveau du troisième étage (nouvel étage), la pose de châssis en bois de ton blanc ainsi qu'un revêtement de façade en zinc à joints debout ; que les ferronneries de la porte d'entrée seraient supprimées ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver les ferronneries en cas de maintien de la porte d'entrée d'origine ;

Considérant qu'il y a *dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, s'harmonisent entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant qu'il y a *dérogation au RCU, article 9, chapitre IV du Titre I – Matériaux et parements de façade* ; que le bâtiment principal ainsi que les annexes sont réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre de telle sorte que l'isolation, le confort et le caractère durable soient garantis, tout en assurant une bonne qualité esthétique ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 2026

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les 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 – CP.2025.0852/1– du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 05/12/2025 ;

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 29 janvier 2026

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

- Se conformer aux dispositions des Titres I et II du RRU ainsi qu'au RCU, tels qu'exposés dans le présent avis ;
- Maintenir la corniche existante ;
- Conserver les ferronneries en cas de maintien de la porte d'entrée d'origine ;
- Fournir une coupe sur toute la profondeur du bâtiment de manière à renseigner les balcons en façade arrière ;

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional et communal d'urbanisme, sont refusées pour les motifs évoqués.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} MESSU	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	