COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 novembre 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente	M^me^ CARLIER
Secrétaire	M^me^ DE CORT
Urbanisme	M. BREYNE
	M^me^ DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

/

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

/

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par **PALACIOVISTOSO I.d.a.**
Objet de la demande	**Construire un immeuble de rapport de trois unités**
Adresse	Rue Henri Deleers (84)
PRAS	Zone mixte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 novembre 2026

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet d'un courrier de réclamation sans 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 5 novembre 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

Vu que le terrain à bâtir se situe Rue Henri Deleers (84), implanté sur une parcelle de 121m², cadastrée 6ème Division – Section D – n° 360 h 2 ;

Vu que la demande vise à **construire un immeuble de rapport de trois unités** ;

Vu que la demande a été introduite le 22/01/2025, que le dossier a été déclaré complet le 27/05/2025 ;

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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur et toiture d'une construction mitoyenne ;
  - dérogation à l'article 9 du Titre I du RRU – rez-de-chaussée ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 5, chapitre III du Titre I du RCU – implantation et gabarit ;
  - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;
  - dérogation à l'article 37, chapitre VI du Titre I du RCU – capteurs solaires ;
  - dérogation à l'article 7, chapitre III du Titre III du RCU – salle de bain ou de douche ;
  - dérogation à l'article 15, chapitre III du Titre III du RCU – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ;

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 15/10/2026 au 29/10/2026, et qu'une opposition à cette nouvelle version du projet a été introduite, relatant les mêmes griefs que ceux déjà formulés lors de l'enquête publique de 2025 (RPU 53454) ; que sont déplorés les points suivants :

- La hauteur du bâtiment trop élevée (toujours R+02+TM) par rapport aux gabarit voisins de moindre hauteur (R+01+TV) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 novembre 2026

- Le ruissellement des eaux de toiture dirigées vers le mitoyen ;
- L'imperméabilisation du terrain sachant que les fortes pluies occasionnent une montée d'eau dans les caves ;
- Un projet qui ne s'intègre pas au gabarit des maisons avoisinantes principalement unifamiliales ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° RPU 53454 – construire un immeuble de rapport de trois unités – demande de permis saisie et refusée le 14/10/2025

Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation, émis le 18/09/2025 ; vu les motivations de cet avis :

- L'emprise au sol de la construction était de 95% et n'offrait qu'une zone de cour et jardin de 8 m², dont la surface plantée en pleine terre était inférieure à la moitié de la superficie ; la surface perméable de pleine terre, était insuffisante ;
- Les impacts des techniques, tels les nuisances sonores en intérieur d'îlot qui peuvent préjudicier le voisinage, n'étaient pas abordés ;
- Les deux rehausses de façade dérogatoires, qui ne pouvaient être assimilées à des lucarnes, ne se justifiaient pas ;
- Au droit de la façade arrière, le dépassement du toit voisin n'était pas acceptable ;
- La possibilité d'aménager le toit plat de 6m² en terrasse était à exclure ;
- Le projet de 3 unités de logement contrevenait au bon aménagement des lieux – la densité et le gabarit étaient excessifs, l'aménagement des logements n'était pas satisfaisant ;
- L'intégration de l'immeuble dans son contexte urbain n'était pas aboutie – hauteurs de niveaux et de baies, choix des matériaux de garde-corps, hauteur de soubassement, position des seuils de fenêtre par rapport au soubassement, nombre de descentes d'eaux pluviales apparentes, ligne de corniche interrompue, … ;

Vu le rapport de réunion d'avant-projet du 11/12/2025 concernant le projet amendé ; vu les observations et recommandations émises :

- Le projet, qui maintenait 3 unités de logement, était toujours trop dense, la qualité et le confort des logements peu convaincants ;
  il a été recommandé de dédensifier et d'améliorer l'habitabilité des logements ;
- Les rapports entre volumes étaient peu concluants – volume en dérogation par rapport à la Rue Félix De Cuyper à réduire ; volume et hauteur de la cage d'escalier à revoir pour davantage l'intégrer par rapport à la maison voisine ; façade côté De Cuyper trop fermée ;
  il a été recommandé de revoir les volumes en les réduisant, de les étudier en 3D afin de mieux les intégrer dans le contexte et de soigner les raccords avec les constructions mitoyennes ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 novembre 2026

- Les lucarnes en dérogation ne s'intégraient pas dans le contexte urbain et ne servaient que pour densifier davantage ;
- L'implantation des panneaux photovoltaïques ne correspondait pas aux exigences émises par le Collège en la matière ;
- Le projet ne respectait pas les exigences PEB (COBRACE - Art. 2.2.28. §1/1) en proposant des chaudières au gaz naturel pour des unités PEB neuves ;
- Le réemploi des eaux de pluie à des fins domestiques n'était pas proposé ;

Considérant que la présente demande ne modifie pas l'objet de la demande précédente quant au nombre d'unités de logement ; qu'elle porte sur la construction d'un nouvel immeuble de rapport R+ 02+TM, comprenant 3 unités de logement, implanté sur une parcelle d'angle à la jonction de la Rue Henri Deleers et de la Rue Félix De Cuyper ; que l'aménagement suivant est projeté :

- –01 Niveau supprimé du projet ;
- +00 Communs – hall d'entrée, local vélos (9 emplacements), local compteurs sous l'escalier, citerne enterrée sous le local vélos (citerne 6 m³ + réservoir tampon 4 m³) ;

  Appart.1 de 1 chambre – hall d'entrée avec wc, chambre et salon à rue, sdd, buanderie/rangement, cuisine ouverte sur sàm, zone de cour et jardin (de 13,50 m²) ;
- +01 Appart.2 de 2 chambres – hall d'entrée, cuisine ouverte sur sàm/séjour, terrasse côté rue (de 7,50 m²), buanderie/rangement avec wc, chambre avant, sdd, chambre arrière ;
- +02/combles Appart.3 de 3 chambres aménagé en duplex
  niv. inf. : hall d'entrée, cuisine ouverte sur sàm/séjour, terrasse côté rue (de 7,50 m²), buanderie avec wc, sdd, chambre arrière, escalier interne au logement desservant le +03 ;
  niv. sup. : hall de nuit avec wc, deux chambres mansardées dont une avec lucarne, sdd, grenier ;
- Toit Toiture à versants avec lucarne arrière et 23 panneaux photovoltaïques (16 situés sur le versant avant + 7 situés sur le versant arrière), toiture de lucarne végétalisée (6 m²), brisis + versant avec exutoire de fumée, deux zones triangulaires de toit plat (l'une végétalisée, l'autre équipée de 3 unités extérieures de PAC) ;

Considérant que la ***prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots,*** est d'application en ce que la densité du bâti et la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot sont impactées ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 novembre 2026

Que l'emprise de la construction par rapport à la superficie du terrain est de 86% (en place de 95% dans le RPU 53454) ; que la zone de cour et jardin de 13,50 m² comporte une terrasse dallée de 5 m² et une pelouse de 8,50m² ; que la citerne enterrée d'eau de pluie de 10 m³ n'est plus implantée en zone de pleine terre mais située sous le local vélos ;

Que la parcelle d'angle est enclavée par les constructions voisines et que sa zone de cour et jardin est fortement réduite ; que cette configuration ne permet pas de disposer d'un espace extérieur de grande qualité ;

Considérant que le placement de techniques en toiture peut occasionner des nuisances sonores en intérieur d'îlot, ainsi que préjudicier le voisinage ; que les unités extérieures de pompe à chaleur sont susceptibles de générer des nuisances acoustiques ; que, de plus, ce type d'installations étant susceptible de fonctionner durant la nuit, il y a lieu de limiter et gérer leur impact sur le fond sonore de l'intérieur d'îlot (Plan QUIET.BRUSSELS adopté le 28/02/2019 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale) ;

Que le projet prévoit l'implantation des 3 unités extérieures de pompes à chaleur sur la toiture plate arrière du +02, à proximité de la limite mitoyenne (de 0,40m à 1,20m) ; que ni leur puissance électrique ni leur niveau sonore ne sont renseignés ; que des dispositifs anti-vibrations ne semblent pas prévus ;

Que leur impact potentiel sur l'environnement immédiat n'a pu être évalué ; qu'il convient de privilégier des pompes à chaleur silencieuses, d'une puissance acoustique inférieure à 55 dB(A), idéalement comprise entre 50 à 53 dB(A) ;

Que leur implantation est d'autant plus préjudiciable qu'elle se situe à proximité immédiate des fenêtres de la maison voisine ; qu'en l'absence de fiches techniques, il n'est pas possible de s'assurer du respect des normes applicables ni de déterminer les mesures préventives à mettre en œuvre ;

Considérant que, par ailleurs, les prises d'air neuf et sorties d'air vicié des groupes de ventilation double-flux sont situées en façade arrière, à chaque niveau ; que la multiplication des rejets en façade, situés à faible distance de la propriété voisine (moins de 3,00m), sont susceptibles de générer des nuisances acoustiques ; qu'un rejet en toiture permettrait d'éviter celles-ci ;

Considérant que la parcelle du projet se trouve à proximité d'une zone d'aléa d'inondation faible ; qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle, l'objectif étant de limiter le rejet vers les égouts ;

Que le projet prévoit une citerne d'eau de pluie d'une capacité totale de 10 m³ – 6 m³ de réserve et 4 m³ de rétention temporaire ; que l'eau n'est réutilisée que pour le logement du rez-de-chaussée (wc, machine à laver et arrosage) ; qu'il serait pertinent de proposer une réutilisation pour l'ensemble des logements ; qu'il convient de préciser l'emplacement du groupe hydrophore sur les plans ;

Considérant que la parcelle est fortement imperméabilisée – 8,50m² de pleine terre ; que 14 m² (8 m² + 6m²) de toit plat seraient végétalisés ; que l'épaisseur du substrat prévue est de 10 cm ;

Qu'il convient de proposer un dallage de terrasse à joints ouverts afin de permettre une infiltration des eaux de pluie ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 novembre 2026

Considérant qu'en outre, il convient de proposer, en parcelle peu végétalisée et/ou au niveau des revêtements de couleurs sombres, des interventions qui ont un effet positif sur les effets d'îlot de chaleur ; que le revêtement du toit est en ardoises naturelles ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture***, en ce que l'extension en toiture de type lucarne dépasse les deux profils de toiture mitoyens ;

Que la lucarne, de par sa position, est en surplomb des parcelles voisines et génère des vis-à-vis gênants ainsi que des vues plongeantes ; que son retrait par rapport à la limite mitoyenne n'est que de 3,10 m ; qu'en hauteur, elle dépasse de plus de 6,00 m le versant de toiture mitoyen le moins élevé ; que cette lucarne ne se justifie pas dans le contexte d'une parcelle densément bâtie et d'un gabarit élevé ;

Considérant que la demande déroge au ***RCU, article 5, chapitre III du Titre I, implantation et gabarit des constructions*** ; que la lucarne ne s'intègre pas au gabarit de la construction voisine la moins importante ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne***, en ce que la hauteur des constructions comprend les techniques qui sont intégrées dans le volume autorisé ;

Que les unités extérieures des pompes à chaleur, placées en outre à proximité de la limite mitoyenne, dépassent de plus de 3,00 m (3,44 m) le gabarit le moins élevé ; qu'il y a lieu de les déplacer afin de leur trouver une implantation moins préjudiciable pour le voisinage ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 9, rez-de-chaussée***, en ce que la façade de la Rue Félix De Cuyper comporte moins de 20% d'ouverture ; qu'il convient de proposer des baies et une animation de la façade davantage intégrées au cadre bâti environnant ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre II, article 3, superficie minimale***, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (chambre 3 du duplex) ;

Que la chambre (de 8,08 m² et non de 9,00 m² comme indiqué sur les plans) n'atteint pas la superficie minimale de plancher de 9 m² malgré l'ajout d'une lucarne pour augmenter cette superficie habitable ;

Que la superficie de plancher nette prise en compte pour les surfaces minimales des locaux habitables dans les combles est celle qui correspond à une hauteur sous plafond de minimum 1,50 m ;

Que, par ailleurs, deux des trois logements ne disposent pas d'un espace de rangement spécifique ; que, par exemple, pour l'Appart.2, la buanderie fait également office de cave et de sas d'accès au wc ; que cet aménagement ne peut être considéré comme satisfaisant pour un immeuble neuf ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond***, en ce que la hauteur minimale sous combles, de 2,30 m sur au moins la moitié de la surface, n'est pas atteinte pour la grande chambre du duplex ; que cette configuration n'est pas acceptable dans le cadre d'une construction neuve ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 novembre 2026

Considérant que la demande déroge au ***RCU, article 7, chapitre III du Titre III – salle de bain ou de douche*** ; que dans tout logement situé dans un immeuble neuf, la salle de bain ou de douche ne peut s'ouvrir directement sur le salon, la salle à manger ou la cuisine ;

Que la sdd du duplex, située au +02, y contrevient ;

Considérant que la demande ne répond pas au ***RRU, Titre II, articles 16 & 18, local pour ordures ménagères & local pour le matériel de nettoyage***, en ce qu'aucun local n'est prévu ;

Que ce manquement est justifié par le demandeur par le fait que l'immeuble n'abrite que 3 unités de logement et qu'il n'y aura pas de concierge ;

Qu'il convient, à tout le moins, d'offrir aux logements des espaces de rangement distincts de superficie suffisante, afin d'éviter que les poubelles ne soient entreposées sur les terrasses ;

Considérant que la demande ne répond pas au ***RRU, Titre II, article 17, local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants***, en ce que les dimensions prévues pour le local ne sont pas compatibles avec une utilisation simultanée des deux fonctions :

Que l'absence de stationnement pour voitures dans le cadre de ce projet de construction neuve impose d'autant plus que le local pour vélos et poussettes soit qualitatif ;

Considérant que la demande contrevient à l'***article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux***, et ce pour les points suivants :

- Densification des parties habitées – les manquements et dérogations relevés dans les différentes versions du projet démontrent que l'aménagement de 3 unités de logement ne permet pas d'atteindre un niveau de qualité satisfaisant, d'autant plus que le sous-sol a été supprimé, que certains locaux communs sont reportés au rez-de-chaussée et qu'une alternative moins qualitative à des caves privatives est proposée au sein même des appartements ;
- Peu d'optimalisation spatiale des circulations et implantation inadéquate de la cage d'escaliers – possibilités compromises d'un aménagement plus qualitatif par une implantation plus centrale de l'escalier et/ou un autre type d'escalier ; pas de possibilité d'ouvertures en façade profitant aux pièces habitables (façade Felix De Cuyper) ;
- Appart.1 : espaces étriqués et dépourvus de transversalité, étroitesse de la sàm et circulation imposée à travers le salon, traversé de part en part, hypothéquant la possibilité de meubler aisément les pièces de vie, position de l'unique chambre en façade à rue (selon le cadastre du bruit des transports, l'exposition est de 60 à 65 dB(A)), sentiment d'insécurité et d'inconfort induit par la faible distance (0,64 m à 0,72 m) du seuil de fenêtre de la chambre par rapport au niveau de trottoir, wc distant des pièces habitables, local buanderie/cave trop restreint pour une utilisation commune ;
- Appart.2 : wc distant des pièces habitables, local buanderie/cave trop exigu pour une utilisation commune et pour servir de sas d'accès au wc, superficies des chambres limitées aux stricts minima réglementaires ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 novembre 2026

- Appart.3 : au niveau inférieur, local buanderie servant également de sas d'accès au wc, sdd communiquant directement avec le séjour ; au niveau supérieur, chambres en dérogation, lucarne injustifiée, vue non conforme aux dispositions du Code civil ;
- Aucun espace commun de qualité ;

Considérant que le projet maintient une densité volumétrique et une densification des parties habitées (3 unités de logement) trop importantes ; que les dérogations et manquements attestent de défauts d'habitabilité et d'une exploitation excessive de la parcelle ; que les qualités résidentielles du voisinage ne sont pas préservées ;

Considérant qu'en séance, l'architecte a déploré qu'à ce stade de la procédure, le projet soit encore perçu comme insuffisamment qualitatif malgré les adaptations apportées ; que la Commission constate, quant à elle, que cette nouvelle version du projet ne propose pas de modifications significatives et ne répond toujours pas aux remarques essentielles concernant la densité volumétrique, l'intégration dans le contexte, la densification des parties habitées, ainsi que la conformité et le confort des logements ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre VIII, article 6, règle générale de stationnement pour voitures des immeubles à logements multiples***, en ce que dans le cas d'une construction d'immeuble, le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est au minimum d'un emplacement par logement ; que le projet n'en propose aucun ;

Considérant que la parcelle se situe en ***zone C d'accessibilité*** par les transports en commun au sens du ***titre VIII du RRU*** ; que le projet ne bénéficie pas d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce – prévoir un local aux dimensions compatibles avec la fonction prévue, offrir un stationnement qualitatif en termes de facilité d'usage (quotidien) ;

Qu'en termes d'usage, le local projeté est trop exigu pour permettre à la fois le rangement des vélos et celui des poussettes ; que le déplacement des vélos dans le local n'est pas aisé ; que l'alternative de mobilité douce doit toutefois être d'autant plus qualitative qu'aucun emplacement de parcage n'est prévu ;

Considérant que le projet n'est pas conforme aux dispositions du Code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la fenêtre de toit, située à +/- 1,50m de la limite moyenne, est un châssis ouvrant créant une vue et non un simple jour ; que le fait de placer un autocollant translucide sur la vitre ne modifie pas la nature de cette ouverture et ne la rend dès lors pas conforme ;

Considérant que la ***prescription particulière 3.5.1° du PRAS*** est d'application en ce que le projet de construction impacte l'espace public ;

Que le projet n'est pas implanté dans une zone subordonnée à des conditions particulières liées à la conservation du patrimoine immobilier et/ou à la valorisation des qualités esthétiques ; qu'il doit néanmoins s'harmoniser avec l'aspect architectural du cadre environnant ;

Considérant que la demande déroge 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, doivent s'harmoniser

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 que la demande prévoit un parement de brique rouge sans joints, un soubassement et des seuils en pierre bleue, des menuiseries extérieures en aluminium noir, des garde-corps en acier noir, une gouttière (façade Deleers) et descente d'eau pluviale en zinc noir, une corniche en aluminium noir (façade De Cuyper), un revêtement de toiture en ardoises naturelles ;

Considérant que l'intégration à l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas aboutie ;

Qu'en façade Deleers, la distance du seuil de fenêtre par rapport au niveau de trottoir varie entre 0,64 m / 0,72 m (baie de la chambre) et 0,80 m / 0,88 m (baie du salon) ; que ces baies au rez-de-chaussée, en contact direct avec l'espace public, garantissent peu de confort, de sécurité et d'intimité aux occupants ; que la ligne supérieure du soubassement pourrait être plus continue ;

Qu'en façade De Cuyper, le rapport entre les pleins et les vides n'est pas équilibré ; que la typologie de la toiture ne s'accorde pas avec le langage d'une façade peu animée (sans ouverture) ; que les dimensions et la composition des baies ne s'harmonisent pas avec le contexte ; que le projet juxtapose un profil de toiture traditionnel à une expression plus contemporaine de la façade, sans respecter le rythme et le principe d'alignement des baies ;

Que de manière générale, il y a lieu de rechercher une plus grande cohérence architecturale, soit par un traitement des façades et des volumes s'inspirant du bâti existant, soit par un parti architectural plus contemporain, pour autant que celui-ci soit assumé et harmonieux ;

Qu'il convient, pour des toitures à versants, de proposer des corniches et non des gouttières qui ne sont pas représentatives du langage dominant du cadre bâti environnant ;

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 qu'il ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et que les panneaux ne compromettent pas l'esthétique de la toiture ; que 16 panneaux photovoltaïques sont implantés sur le versant de toiture avant ; que les panneaux placés en versant arrière ne sont pas concernés par cet article ;

Que, par ailleurs, le Collège a remis un avis fixant les conditions auxquelles les capteurs solaires visibles depuis l'espace public sont envisageables en tenant compte de l'orientation du versant qui offre un bon potentiel (cf. carte solaire – application cartographique interactive de Bruxelles Environnement – geodata.environnement.brussels) ;

Que dans le cas présent, les panneaux photovoltaïques placés en versant avant sont répartis harmonieusement sur le pan de toiture, groupés, de dimensions identiques, disposés dans le même sens, et ne recouvrent qu'une partie de la toiture (soit un maximum de 70% de la surface du pan de toiture) ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 novembre 2026

AVIS DÉFAVORABLE