

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 octobre 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente/ échevine de l'urbanisme M^{me} CARLIER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

/

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. SCHWIND

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV11	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Construire un immeuble à appartements avec sous-sol
Adresse	Rue Pierre Schlosser
PRAS	Zone mixte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 octobre 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, qui ont été entendus lors de la séance du 3 septembre, ont été reconvoqués.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 octobre 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 les terrains à bâtir de 248 m² & de 480 m² se situent rue Pierre Schlosser, sur deux parcelles respectivement cadastrées 8^{ème} Division – Section H – n° 693 r 5 & n° 693 p 5 ;

Vu que la demande vise à **construire un immeuble à appartements avec sous-sol** ;

Vu que la demande a été introduite le 10/12/2025, que le dossier a été déclaré complet le 01/06/2026 ;

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 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 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 / lucarne de toiture ;
 - dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU – éléments en saillie en façade à rue ;

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 18/08/2026 au 01/09/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/18113 du 02/02/2024), le bien mis en vente sur la parcelle cadastrée n° 693 r 5 est un terrain ;

Vu qu'au droit des parcelles, la portion de rue cadastrée n'est ni asphaltée ni raccordée aux réseaux des impétrants, notamment aux réseaux publics d'égouttage et de distribution d'eau potable ;

Vu que les services communaux compétents, consultés en interne, ont confirmé, d'une part, que la rue Schlosser ne sera pas connectée à la Route de Lennik contrairement aux prescriptions du PPAS, et, d'autre part, que les égouts existants sont privatifs et ne peuvent être assimilés à un réseau public de collecte des eaux usées et des eaux vannes ; qu'aucuns travaux relatifs à l'aménagement de cette portion de la rue Schlosser ne sont actuellement prévus par la Commune ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 octobre 2026

Considérant que la demande porte sur la construction à la mitoyenneté d'un immeuble R+03+TP de 13 unités de logement comprenant un sous-sol de 11 emplacements voitures ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 caves privatives (13), emplacement de stationnement voitures (11 dont 2 PMR), local vélos (23) accessible depuis le +00 par un monte-charge, local compteur, locaux poubelles (2), local entretien
- +00 halls d'entrée communs (2) avec cage d'escaliers, rangement poussettes ouvert, un des deux halls donnant accès au local vélo du -01, entrée carrossable commune à l'extrémité droite de façade ;
 - App.1 2ch 2ch à rue, séjour arrière avec terrasse et jardin ;
 - App.2 2ch 1ch à rue et 1 arrière, séjour arrière avec terrasse et jardin ;
 - App.3 1ch 1ch à rue, séjour et bureau arrière avec terrasse et jardin ;
- +01 App.4, 5, 6 et 7 2ch arrière, séjour à rue avec balcon (2,45 m²) ;
- +02 App.8, 9,10 et 11 idem +01 ;
- +03 Volume de toiture recul des fronts de façade de 1,30 m à 2,25 m en façade avant, de 1,30 m en façade arrière ;
 - App.12 et 13 séjour avant avec terrasse filante, chambres arrière avec terrasse filante ;
- Toit Toiture végétalisée intensive ;

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée (terrain non bâti) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée (suppression de pleine terre) ;

Que le projet densifie le bâti et le taux d'occupation (nombre de logements) ; que le cadre bâti environnant est constitué, en grande majorité, de maisons de gabarits R+01+TV et R+02+TV ;

Que concernant le gabarit projeté du bâtiment, il est fait référence au permis n° 52384, délivré le 07/03/2023 pour le n° 57 de la Route de Lennik, portant sur la construction d'un immeuble d'angle de 10 unités de logement ; que cette parcelle est inscrite dans le périmètre du PPAS « Quartier des Trèfles » ; que le gabarit de l'immeuble se conforme aux prescriptions littérales de ce PPAS ;

Que le projet, quant à lui, n'a pas été inclus dans le périmètre du PPAS ; qu'il est situé le long d'une portion cadastrée de la rue Pierre Schlosser, sans issue, pour laquelle une servitude de passage existe afin de permettre l'accès, d'un côté, aux terrains de sport et, en face, à cinq parcelles non bâties ;

Considérant que le cadre bâti et non bâti de l'îlot concerné, délimité par la rue Pierre Schlosser et la Route de Lennik, doit être appréhendé de manière globale ; qu'une réflexion d'ensemble sur le développement futur des parcelles voisines non bâties devrait être menée parallèlement ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 octobre 2026

Que tant l'emprise sur le terrain que le gabarit du projet doivent s'inscrire dans le contexte bâti environnant et être évalués en tenant compte des critères du bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'abattage de 6 arbres à haute tige est demandé ; qu'une replantation du même nombre de sujets est proposée – 3 noisetiers et 3 saules ; que 3 d'entre eux ne sont pas correctement implantés (moins de 2,00 m par rapport à une limite mitoyenne) ; que le projet n'aborde pas la problématique du maintien et de la pérennité de 2 sujets (1 noisetier et 1 saule) implantés sur la parcelle voisine située à gauche (n° 693 l 6) à 0,90 m et 1,40 m des limites mitoyennes ; ceux-ci seront impactés par le projet ;

Qu'hormis les arbres à haute tige, la zone de cour et jardin n'est pas aménagée ; que la nature et les essences des végétaux projetés ne sont renseignées ; qu'il convient pour le moins de proposer un aménagement paysager qualitatif qui puisse participer à la régénération de la biodiversité locale ;

Considérant que la demande renseigne le placement de chaudières au gaz ; que le projet ne respecte pas les exigences PEB (COBRACE - Art. 2.2.28. §1/1) ; que depuis le 01/01/2025, il n'est plus autorisé de placer des chaudières au gaz naturel pour les projets qui sont constitués uniquement d'unités PEB neuves ou assimilées à du neuf ; que les générateurs de chaleur des systèmes de chauffage de logements neufs devront répondre aux exigences en matière d'écoconception et produire de la chaleur uniquement à partir d'électricité et/ou d'une énergie produite à partir de sources renouvelables ;

Que dans le cas où le remplacement des chaudières est prévu par des pompes à chaleur, il y a lieu d'implanter les unités extérieures de manière conforme en s'assurant du respect des normes et des réglementations ; que compte tenu des nuisances qu'elles sont susceptibles de générer, il y aura lieu de fournir une étude acoustique ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle présente un degré important d'imperméabilisation, les trois quarts de sa profondeur étant occupés par l'emprise du sous-sol ; qu'il convient de proposer une réutilisation des eaux récupérées à des fins domestiques que les dispositifs projetés ne figurent pas sur les plans ;

Que s'agissant d'une nouvelle construction, il y a lieu de participer activement à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci lors d'épisodes de fortes pluies ; qu'il est possible de consulter le facilitateur eau de Bruxelles Environnement afin de confirmer les dispositifs envisagés ainsi que les capacités de stockage ;

Considérant que +/- 270m² de toiture seraient végétalisées intensivement ; qu'il convient de détailler le complexe de toiture végétalisée – couche drainante, substrat de culture de forte épaisseur, couverture végétale diversifiée ; de préciser l'épaisseur totale du complexe ;

Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti hors sol ne dépasse pas la profondeur des ¾ des parcelles ;

Que toutefois, au sous-sol, le bâti dépasse la profondeur des ¾ pour la grande parcelle n° 693 p 5 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 octobre 2026

Que, par ailleurs, l'aménagement de la zone de cour et jardin doit également se conformer à l'*article 56, chapitre VII du Titre I du RCU – maintien d'une surface perméable* ; que les zones de cours et jardins d'une superficie supérieure à 60 m² comportent une surface perméable, en pleine terre et plantée, au moins égale aux 2/3 de leur superficie ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction ne respecte pas la hauteur moyenne des profils mitoyens des toitures de l'îlot ;

Que les gabarits construits de l'îlot, plus précisément les 14 maisons de la Route de Lennik du n° 23 au n° 55, sont majoritairement de type R+01+TV (11) et R+02+TV (3) ; que le nouvel immeuble en cours d'exécution, situé au n° 57 de la Route de Lennik, bâtiment d'angle de gabarit R+03+TP, présente une configuration particulière liée à son implantation et ne saurait dès lors constituer une référence pour l'analyse du présent projet ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue*, en ce que le niveau bas de l'oriel ne se situe pas, en hauteur, à au moins 2,50 m du niveau du trottoir (2,25 m) ; qu'il est d'usage de préconiser au moins 3,00m pour éviter un effet d'écrasement ; que pour exemple, le projet du n° 57 de la Route de Lennik prévoit une hauteur libre de 3,20 m sous l'oriel ;

Que pour rappel, un oriel est un élément ponctuel et vertical de composition de façade, destiné en premier lieu, à créer des dégagements visuels élargis et à augmenter l'apport de lumière naturelle ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; qu'il convient de diversifier les plantations, de se soucier de leur croissance et pérennité, de les implanter de manière conforme ;

Que le projet prévoit un jardin de pleine terre présentant une pente alors que le terrain existant est plat ; qu'il convient de maintenir le profil de terrain existant et d'éviter tout nivellement du jardin qui ne se justifie pas ;

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

- Peu de pertinence à proposer du stationnement PMR au sous-sol pour un immeuble non équipé d'ascenseurs ;
- Locaux poubelles au sous-sol nécessitant une extraction mécanique ;
- Manquement de locaux fermés pour le rangement poussettes ; la zone ouverte proposée dans les halls est contraire aux prescriptions du SIAMU (cf. point 19, page 4/5, du rapport PU/2026.0393/1/C daté du 20/06/2026) ;
- Sur les 8 logements situés au +01 et au +02, 4 logements (soit 1/3 des logements de l'immeuble) ne disposent pas d'un espace extérieur privatif ; la terrasse des 4 autres logements est de dimensions restreintes (2,45 m²) ; la superficie des pièces de vie des 8 logements se limite au minimum réglementaire ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 octobre 2026

- Chambres (4) des 3 logements du rez-de-chaussée situées en façade à rue ; des châssis coulissants sans allège sont inadéquats pour des pièces en contact direct avec l'espace public, tant en termes de confort que d'intimité des occupants ;
- Peu de profondeur des terrasses filantes du +03 ; elles ne respectent pas, par ailleurs, le code civil en matière de servitude de vues (retrait légal par rapport aux limites mitoyennes) ;
- Peu d'optimisation spatiale – chambre éloignée des sanitaires (App.2), pas de superposition entre niveaux des espaces de vie et de repos ;
- Choix de techniques obsolètes au regard des exigences réglementaires actuelles ;
- Manquement d'une approche acoustique entre les différentes entités et vis-à-vis de la rue (terrains de sport) ;

Considérant que les multiples dérogations attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que le gabarit de l'immeuble est inadéquat et inenvisageable ; que le nombre d'unités de logement projeté est excessif et mène à une densification des parties habitées ; que s'agissant d'un immeuble neuf, les dérogations doivent être sérieusement diminuées voire nulles ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VIII, article 3, disposition de sécurité et de circulation*, en ce que la rampe de sortie des parkings ne présente pas une pente maximale de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ;

Que la pente de 11° est constante sur +/- 14,00m (coupe EE) ; que sur les 5 premiers mètres, le dénivelé est de 1,00 m au lieu de 0,20 m ;

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 l'immeuble de 13 logements dispose de 11 emplacements de parcage ; que les 2 emplacements PMR ne se justifient pas sans aucuns autres aménagements adaptés aux PMR ;

Considérant que la demande déroge dans son ensemble au *RRU, Titre IV, accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite* ; que ce titre IV s'applique non seulement aux équipements publics mais également aux constructions neuves ;

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 ;

Que le projet prévoit au sous-sol, 23 emplacements dans un local fermé et 8 emplacements suspendus dans le parking ; que le parking est desservi que par un monte-charge vélos accessible uniquement depuis l'entrée des logements qui est située à droite ;

Que l'immeuble qui comprend 27 chambres dispose d'un local vélos de 23 emplacements ; que le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir est de minimum 1 emplacement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 octobre 2026

par chambre ; que ces emplacements doivent être sécurisés, d'accès aisé depuis la voie publique et être munis d'un dispositif d'accrochage adéquat ;

Qu'en outre, la longueur d'un emplacement de vélos est de +/- 1,85 m et non de 1,40 m comme représenté au plan ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public sont apportées ;

Que tous les éléments, 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 ;

Qu'il serait judicieux de requalifier l'oriel – notamment, prévoir au rez-de-chaussée une hauteur libre de plus de 3,00m sous l'oriel, distinguer l'acrotère de l'oriel de celui de la façade en le surbaissant, proposer un revêtement qualitatif ;

Que les baies du rez-de-chaussée ne sont pas alignées sur celles des étages ; que des châssis coulissants sans allège sont inenvisageables au rez-de-chaussée en ce qu'ils ne sont pas compatibles pour du logement ;

Que la (vidéo)parlophonie et les boîtes aux lettres ne sont pas représentées ; qu'aucun soubassement n'est prévu ; que les descentes d'eaux pluviales ne sont pas correctement représentées ;

Considérant que la composition de la façade devra être entièrement revue compte tenu de la nécessité de réduire le gabarit de manière significative, de créer des espaces privatifs extérieurs supplémentaires, d'harmoniser le rez-de-chaussée avec les niveaux supérieurs, et de limiter l'emprise de l'oriel ;

Considérant qu'en l'état, le projet nécessite l'introduction d'une demande de permis d'environnement de classe 2 pour le parking souterrain de 11 places (rubrique 68-A, parking en sous-sol comportant de 10 à 50 emplacements de stationnement) ;

Considérant que la densité du bâti est trop importante et qu'elle préjudicie l'intérieur d'ilot ; que le projet ne s'intègre pas au cadre bâti environnant constitué majoritairement de maisons de rangée, ni au parcellaire composé de parcelles étroites (9 de moins de 6,00m dont 4 de moins de 5,00m) ;

Considérant que le Fonctionnaire délégué, absent lors de la séance de commission, ne s'est prononcé ni sur le programme du projet, ni sur son implantation et sa volumétrie ; qu'il a été proposé au demandeur de solliciter une réunion d'avant-projet auprès du service communal des permis d'urbanisme, sur la base d'une version adaptée des plans, afin d'examiner les possibilités d'amélioration du projet ;

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 ;

AVIS DÉFAVORABLE