

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

| | |
|---------------------|--|
| PV10 | Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires |
| Objet de la demande | Mettre en conformité l'extension en façade arrière |
| Adresse | Rue Jean Lagey, 18 |
| PRAS | Zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement |

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 2025

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 réaction.

B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUEES :

L'architecte a été entendue.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est inscrit dans la cité-jardin du Bon-Air ; que le bien, implanté dans un parcellaire en ordre semi-ouvert, fait partie d'un îlot regroupant 10 maisons unifamiliales aux caractéristiques d'origine identiques ;

Vu que le bien se situe Rue Jean Lagey au n° 18, maison unifamiliale mitoyenne R+01+TP, implantée sur une parcelle de 130m², cadastrée 8^{ème} Division – Section H – n° 32 e 2 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité l'extension en façade arrière** ;

Vu que la demande a été introduite le 02/04/2025, que le dossier a été déclaré complet le 26/08/2025 ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics ;

Vu que la demande est 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 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 ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 4, chapitre II du Titre I du RCU – entretien et travaux de rénovation dans les zones de cités-jardins ;
 - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;
 - dérogation à l'article 9, chapitre IV du Titre I du RCU – matériau et parement de façade ;
 - dérogation à l'article 11, chapitre IV du Titre I du RCU – volets ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 2025

- dérogation à l'article 56, chapitre VII du Titre I du RCU – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins ;
- dérogation à l'article 69, chapitre VII du Titre I du RCU – clôtures des cités-jardins

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 27/11/2025 au 11/12/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 23965 (PU 18223) – construire 85 maisons – permis octroyé le 05/10/1931

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/19083), le bien n'est plus en situation de droit pour des modifications de volumes en façade arrière, pour des changements de l'aspect architectural de la façade à rue (menuiseries, parement en brique, corniche, colorimétrie), pour le placement de caissons extérieurs de volet (PVC blanc) ;

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les travaux réalisés sans permis antérieurement au 1/01/2000 – extension arrière au rez-de-chaussée (entre 1987 et 1996), ainsi que le remplacement des menuiseries extérieures (avant 2009), la modification de l'escalier entre les +01 et +02 ; que le revêtement de toiture a été rénové entre 2018 et 2019 ;

Que la note explicative concernant l'aménagement de l'extension relate la situation existante de fait (chambre avec sdd) alors qu'au plan, en situation projetée, l'aménagement est tout autre (cuisine) ; qu'en séance l'objet de la demande et les motivations du projet n'ont pas pu être confirmés ;

Considérant que la demande, telle que renseignée au plan, réaménage la maison en une unifamiliale de 3 chambres ; que l'aménagement qui est projeté dans cette version du projet est le suivant :

- +00 zone de recul aménagée en jardinet hall d'entrée, séjour (21,30m²), sas wc (sous l'escalier), pièce non spécifiée (8,50m², ht. libre 2,20m), cuisine (12,40m², ht. libre 2,37m), arrière-cuisine, sas vers terrasse zone de cour et jardin de +/- 58m² avec zone dallée de 15,30m² et abri de jardin de 6,30m²
- +01 2 chambres, sdd avec wc, escalier hélicoïdal menant aux combles habitables
- +02 chambre avec coin sanitaire (douche et lavabo) non cloisonné

Considérant que la **prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti a été augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot a été impactée – les surfaces de pleine terre ont été diminuées ;

Considérant qu'étant situé en cité-jardin, il convient pour le moins de proposer un aménagement paysager qualitatif qui puisse participer à la régénération de la

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 2025

biodiversité locale, de prévoir un aménagement paysager, de préciser un traitement végétal de la mitoyenneté, de privilégier un maximum de zones en pleine terre plantée ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'aucune mesure de gestion des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il est conseillé d'analyser la possibilité d'une temporisation, d'assurer un cadre de vie amélioré aux habitants et des interventions qui ont un effet positif sur les effets d'îlot de chaleur ; qu'à défaut d'être végétalisé, le revêtement du toit plat peut être à albédo élevé ;

Considérant que l'augmentation volumétrique extérieure de la situation existante de fait – en ce qu'elle ne préjudicie pas le bâti mitoyen immédiat – est acceptable ; que, par ailleurs, l'[**article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée**](#), est applicable ; que la demande peut prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1^{er} janvier 2000 en ce qu'elle remplit les conditions – les travaux sont en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés ; qu'aucune opposition à la configuration de fait, existante depuis les années 90, n'a été émise par le voisinage ;

Que le [**RRU, Titre I, articles 4 et 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**](#), n'est pas d'application ;

Qu'à contrario, l'aménagement intérieur de la situation existante de fait n'est pas conforme avec la réglementation de l'époque aux moments où il a été exécuté ; que les locaux qui ont été aménagés dans les extensions ne présentent pas la hauteur minimale requise ;

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 habitables ; que cette dérogation concerne une partie des pièces de vie (ht de 2,21m) et la cuisine (ht de 2,37m) ;

Qu'il est regrettable qu'au moment de la rénovation du toit plat (entre 2018 et 2019), la partie plus basse n'a pas été rehaussée de manière à créer un toit plat d'un seul tenant sans partie en décaissé, qui peut être davantage source d'infiltrations ;

Considérant que la demande déroge au [**RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul**](#), en ce que celui-ci ne respecte pas le cadre vert propre à la cité-jardin ; que l'aménagement de cette zone doit être détaillé sur plan ;

Considérant que la demande déroge au [**RCU, article 69, chapitre VII du Titre I – clôtures visibles depuis l'espace public des cités-jardins**](#) ; que les abords des constructions respectent les caractéristiques architecturales de la construction et des abords de la cité-jardin ; que notamment, seules les clôtures végétales sont autorisées ; qu'il convient de s'y conformer ;

Considérant que la demande déroge au [**RCU, article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable**](#) ; que les zones de cours et jardins d'une superficie comprise entre 40 m² et 60 m² comportent une surface imperméable de maximum 20 m² ; que la surface dallée et l'emprise de l'abri de jardin représentent une surface imperméable de 21,50m² ; qu'il y a lieu d'y remédier, de représenter sur plan l'aménagement paysager et les haies végétales placées aux limites mitoyennes ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 2025

Le projet tel que représenté sur plan contrevient à l'**article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- Pas d'optimalisation de l'extension malgré le changement d'utilisation de chambre en cuisine, de cuisine en pièce de vie – cloisonnements entre pièces et sas vers le jardin maintenus, pas de connexion des pièces de vie au jardin, façade arrière fermée, hauteur libre restreinte ;
- Cloisonnement des espaces de vie qui ne privilégie pas la transversalité et des espaces ouverts en lien avec la cour ;
- Emplacement des coupoles de toit pas en raccord avec l'aménagement intérieur ;
- Pour une maison de 3 chambres, l'unique sdd avec wc est sommaire et très restreinte (acceptable pour un studio) ; que les sanitaires représentés dans la chambre sous combles sont à supprimer ;

Considérant que l'agencement projeté aux +00 et +01 impacte l'habitabilité de la maison ; qu'il convient d'améliorer l'organisation des espaces intérieurs, d'adapter l'agencement et l'offre en équipements sanitaires en fonction d'un programme établi ; que dans le cas d'une cuisine aménagée dans l'extension arrière, il y a lieu de relier les pièces de vie à l'environnement extérieur, de davantage les connecter au jardin ;

Qu'avant toutes choses, le projet présentant des incohérences d'aménagement, il y a lieu de clarifier le propos ; que tel que présenté, la Commission ne peut se prononcer en connaissance de cause ;

Considérant qu'il y a application de la **prescription particulière 21 du PRAS** – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;

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

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 4, chapitre II du Titre I – entretien et travaux de rénovation dans les zones de cités-jardins** ; que les actes et travaux de rénovation doivent être menés de manière à préserver les caractéristiques typologiques, architecturales et rythmiques de ces ensemble ; qu'il convient de respecter le parement et les éléments constitutifs existants de la façade à rue (les briques destinées à être apparentes ne sont pas peintes ni enduites, les parties destinées à être enduites restent enduites et présentent les mêmes caractéristiques) ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 2025

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 9, chapitre IV du Titre I – matériaux et parement 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 et en préservant les qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 11, chapitre IV du Titre I – volets** ; que ces dispositifs doivent respecter, tant au niveau de leur placement, taille, matériaux et couleurs, les caractéristiques architecturales, typologiques et rythmiques de la construction qui leur sert de support ;

Considérant que le parement en brique peinte doit être nettoyé et retrouver son aspect naturel ; que la couleur des menuiseries extérieures et de la boiserie de la corniche est à rétablir en blanc ; que les divisions des châssis sont de 3 panneaux ouvrants, avec imposte vitrée supérieure que pour la baie du rez-de-chaussée ; que les caissons de volets (placés entre 2013 et 2019), apparents et en saillie, sont à supprimer ;

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, 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 18 décembre 2025

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

- Confirmer l'objet de la demande en justifiant l'aménagement intérieur ; en cas d'une cuisine aménagée dans l'extension arrière, améliorer la configuration du rez-de-chaussée en le rendant davantage traversant et en privilégiant un contact qualitatif avec l'environnement extérieur ;
- Adapter l'offre en équipements sanitaires en fonction du nombre de chambres ;
- Améliorer le cadre de vie en prévoyant une temporisation des eaux pluviales (toiture végétalisée) ou pour le moins un revêtement du toit plat à albédo élevé ;
- En zone de recul, renseigner au plan l'aménagement des différentes zones (dallée et plantée), ainsi que le traitement des limites de la parcelle (haies végétales), de manière à les rendre conformes ; supprimer les murets entre parcelles et le long du trottoir (sans endommager la haie existante), ainsi que le volume existant placé en zone de jardinet ;
- En zone de cour et jardin, augmenter les surfaces perméables plantées en pleine terre de manière à supprimer la dérogation ; renseigner l'aménagement paysager et le traitement des limites mitoyennes (haies végétales) ;
- En façade à rue, requalifier la façade en nettoyant le parement en brique afin de retrouver son aspect naturel, en proposant du blanc pour les boiseries (menuiseries extérieures et corniche), en rétablissant les divisions d'origine des châssis (3 panneaux ouvrants avec imposte vitrée au +00, 3 panneaux ouvrants sans imposte au +01), en supprimant les caissons de volets apparents.

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 ^{me} CARLIER | |
| Secrétaire | M ^{me} VERSTRAETEN | |
| Urbanisme | M ^{me} DEWACHTER | |

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 2025

ADMINISTRATION RÉGIONALE

| | | |
|--|--------------------------|--|
| Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme | M ^{me} BOGAERTS | |
| Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites | M. DESWAEF | |
| Bruxelles Environnement | M. MOENECLAEY | |