

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 22 mai 2025**

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>PV08</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par le copropriétaire
Objet de la demande	<b>Rénover et réaménager une maison</b>
Adresse	Avenue René Berrewaerts, 18
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS	« Scheutveld Extension » – modificatif II – A.R. du 27/04/1956

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 22 mai 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 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 22 mai 2025**

**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 projet est implanté dans le périmètre du PPAS « Scheutveld Extension », modificatif II, arrêté de l'exécutif du 27/04/1956 ;

Vu que le bien, sis Avenue René Berrewaerts au n° 18, se compose d'une maison unifamiliale 3 façades R+01+TM, implantée sur une parcelle de 456m<sup>2</sup>, cadastrée 2<sup>ème</sup> Division – Section A – n° 42 x 0, & d'un jardin implanté sur une parcelle de 693m<sup>2</sup>, cadastrée 2<sup>ème</sup> Division – Section A – n° 42 y 0 ;

Vu que la demande vise à **rénover et réaménager une maison – agrandir et réaffecter le garage en salle de gym, réagencer l'aménagement intérieur de la maison, remplacer les menuiseries extérieures, créer un accès piéton en zone de recul, placer portillon et grille à l'alignement, placer des panneaux solaires, abattre un arbre ;**

Vu que la demande a été introduite le 25/09/2024, que le dossier a été déclaré complet le 20/03/2025 ;

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 à un PPAS ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction isolée ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/05/2025 au 15/05/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 39948 (PU 33719) – construire une maison – permis octroyé le 05/05/1960

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'aspect d'éléments de façade ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (RU 2023/16887) ;

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

Considérant que la présente demande vise à réagencer l'aménagement intérieur de la maison, à isoler par l'intérieur les versants de toiture et à remplacer les menuiseries extérieures, à réaménager les différentes zones perméables/imperméables de la zone de recul ainsi que les

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 22 mai 2025**

accès, à placer à l'alignement un portillon piéton et une grille coulissante voiture ; que le projet consiste également à agrandir le volume isolé servant initialement de garage et à le réaffecter en une salle de gym ;

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 et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ; que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Qu'en lieu et place du garage situé dans l'annexe isolée, une salle de gym est aménagée ; que le volume initial, implanté bien au-delà du front de bâtisse arrière de la maison, est augmenté ; qu'en intérieur d'îlot, aucune augmentation du bâti existant n'est tolérée ;

Que la demande évoque l'abattage d'un sujet à haute tige sans proposer de replantation ; que la demande d'abattage est lacunaire en ce qu'aucune information n'est renseignée sur plan (implantation cotée, espèce végétale, photo du sujet) ;

Que de manière générale, il convient de diversifier les plantations, de se soucier de leur croissance et pérennité, de les planter selon les distances légales de plantation ;

Considérant que l'article 155 §2 du CoBAT est d'application en ce qu'il y a dérogation au *PPAS « Scheutveld Extension »* concernant les prescriptions urbanistiques suivantes :

- *Article 5 – Arrière-bâtiment* :  
Les arrière-bâtiments sont totalement proscrits, à l'exception des garages à l'arrière des villas.
- *Article 8-a et 8-c – Zones de recul* :  
Cette zone devra conserver constamment une affectation de jardinets, à l'exclusion de tout autre usage. Elle ne peut être utilisée pour aucune exploitation.  
Les clôtures mitoyennes devront être des haies vives (*Ligustrum*) d'une hauteur maximale de 1,05m. La hauteur des portes et entrées cochères ne pourra dépasser 1,10m. Les pieds-droits ne pourront dépasser la hauteur des portes.

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur de toiture*, en ce que les panneaux solaires peuvent dépasser le gabarit de la toiture pour autant qu'ils sont placés de la manière la moins préjudiciable possible à l'esthétique de la construction ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 37, chapitre VI du Titre I – capteurs solaires* ; que les capteurs doivent s'intégrer à la composition de la toiture contre laquelle ils sont placés et ne peuvent compromettre son esthétique ; qu'ils sont placés de manière à réduire leur impact visuel depuis l'espace public ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 7 & 8, implantation & hauteur de constructions isolées*, en ce que le volume du garage est agrandi ; que le volume initial n'est pas implanté à une distance appropriée des limites mitoyennes ; que l'augmentation de 0,90m en profondeur et du gabarit ne se justifie pas ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 22 mai 2025**

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul**, en ce que la zone doit être aménagée en jardinet et plantée en pleine terre ; elle ne peut être recouverte de matériaux imperméables que de manière limitée et pour permettre l'accès ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, Chapitre VII, article 52 – maintien d'une surface perméable des zones de recul et de retrait latéral** ; que ces zones ne peuvent être recouvertes de matériaux imperméables, sauf en ce qui concerne les chemins d'accès aux portes d'entrée et de garage ;

Que la zone de pleine terre de 14,15m<sup>2</sup> ne peut être transformée en zone pavée ; que le gravier n'est pas considéré comme une surface perméable ; que le maintien d'un accès carrossable (si l'utilisation de l'annexe en tant que garage est supprimée) et/ou un stationnement non couvert ne sont pas acceptables ;

Que le cadre VIII de la demande n'a pas été complété ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale des pièces sous combles (2,30m) n'est pas atteinte ; que toutefois la hauteur de 2,19m est celle de la construction ;

Considérant que la demande ne se conforme pas au **bon aménagement des lieux**, en ce que la suppression du garage prive la parcelle de tout emplacement de stationnement ; que par ailleurs les aménagements des zones de recul, de retrait latéral, de cour et jardin, ne sont pas adaptés à ce changement ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, Chapitre VII, article 48 – autres installations en zone de cours et jardins** ; que l'utilisation projetée dans le garage, accessoire au logement et pas destinée à l'habitation, ne correspond pas aux types d'installations légères autorisées ;

Considérant qu'il convient de revoir le projet en supprimant les dérogations au PPAS, au RRU et au RCU ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une très bonne desserte en transports en commun ; que le projet supprime toute possibilité de stationnement sur la parcelle ;

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 que des modifications visibles depuis l'espace public sont apportées ;

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'elle ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et qu'ils ne compromettent pas l'esthétique de la toiture ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 22 mai 2025**

Que 21 panneaux sont prévus sur le versant latéral orienté NE, 14 panneaux sur le versant arrière orienté SE, une dizaine sur la partie plate ;

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-Est est à proscrire ; qu'ils 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 la proposition du projet doit être rationalisée et adéquate – cf. carte solaire, application cartographique interactive de Bruxelles Environnement ([geodata.environnement.brussels](http://geodata.environnement.brussels)) ; l'impact visuel des panneaux doit être réduit ; que leur nombre ne se motive pas ; que ceux du toit plat devront être implantés en retrait par rapport à la façade à rue afin d'être moins visibles ;

Considérant que le matériau des menuiseries extérieures de la façade à rue n'est pas renseigné ; qu'au niveau de la baie de la porte d'entrée, la porte neuve n'épouse plus la forme courbe de l'encadrement ; que les différents éléments du portillon piéton créé ne sont pas renseignés ; qu'une grille coulissante au droit de l'ancien accès carrossable ne se motive plus si l'utilisation de l'annexe en tant que garage est supprimée ;

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 22 mai 2025**

**AVIS DÉFAVORABLE** unanime en présence du représentant de la D.U.

**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. MOENECLAËY	