

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 juillet 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} DE CORT
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. MOENECLAEY

DOSSIER

PV17	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	agrandir et réaménager les rez-de-chaussée de deux maisons unifamiliales
Adresse	Rue Jacques Boon, n°24 - 26
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 juillet 2026

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de 2 réactions.

**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 02 juillet 2026

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 bien se situe Rue Jacques Boon, aux n°24 et 26, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 6^{ème} Division, Section D – n°133T4 et 133H5 ;

Vu que la demande vise à **agrandir et réaménager les rez-de-chaussée de deux maisons unifamiliales** ;

Vu que le dossier a été déposé le **27/12/2025** et qu'il a été déclaré complet le **14/04/2026** ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/05/2026 au 11/06/2026, et que 2 oppositions ont été introduites ayant pour motifs principaux :

- la perte d'ensoleillement que l'extension projetée engendrerait pour l'habitation voisine sise au n°28, avec pour conséquence une augmentation des besoins en électricité ;
- Les réclamants estiment également que le projet crée une rupture d'alignement avec les habitations de la même lignée et qu'il contrevient aux prescriptions qui leur avaient été imposées lors de leurs propres travaux, limitant la profondeur constructible au rez-de-chaussée et à l'étage ;
- Enfin, ils considèrent que l'annexe projetée présente une profondeur excessive et qu'elle porterait atteinte à son cadre de vie en réduisant fortement les perspectives visuelles depuis leur habitation, générant un sentiment d'enfermement.

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 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 que l'avis de la Commission de concertation, qui s'est tenue le 18 juin 2026, a été reporté en raison d'erreurs relevées sur l'élévation arrière et sur la coupe BB_1 (notamment en ce qui concerne le profil mitoyen situé au n° 28), et afin de permettre l'adaptation de ces documents graphiques ;

Vu les archives communales à cette adresse :

maison sise au n°24

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 juillet 2026

- n° 49441 (PU 44937) – construire une maison d’habitation – permis octroyé le 07/06/2005

maison sise au n°26

- n° 39171 (PU F32869) – construire une maison – permis octroyé le 17/01/1959
- n° 50942 (PU 53184) – étendre et modifier la façade d’une maison unifamiliale – permis octroyé le 21/05/2024

Vu que la situation existante de fait correspond à la situation de droit ;

Considérant qu’au vu des éléments administratifs dont nous disposons, le nombre d’unités de logement pouvant être considéré comme régulier est limité à une unité par parcelle (voir RU2023/17014 et archives); que la demande maintient le caractère unifamilial des deux maisons ;

Considérant que l’objet de la demande porte uniquement sur le rez-de-chaussée des deux maisons ; que les étages sont hors objet et sont présumés conformes à la situation de droit ;

Considérant que la demande en situation de droit se répartit comme suit :

Maison sise au n°24

- +00 hall, WC, garage, escalier vers étages, séjour/cuisine/sàm (env. 30 m²) ;
- +01 chambre, salon, espace polyvalent ;
- +02 2 chambres, SDB+wc ;
- Combles grenier ;

Maison sise au n°26

- -01 caves, buanderie, chaufferie ;
- +00 hall, WC, garage, escalier vers étages, séjour/cuisine/sàm (env. 30 m²) ;
- +01 2 chambres, dressing, SDB+wc ;
- +02 2 chambres, SDD+wc ;
- Combles grenier ;

Considérant que la demande, en situation projetée, prévoit la construction d’annexes arrière pour les deux maisons ; que l’aménagement suivant est projeté :

Maison sise au n°24

- +00 hall, WC, garage, escalier vers étages, séjour/cuisine/sàm (env. 45 m²) ;

Maison sise au n°26

- +00 hall, WC, garage, escalier vers étages, séjour/cuisine/sàm (env. 45 m²) ;

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 la qualité paysagère de l’intérieur d’îlot est impactée – les surfaces de pleine terre sont diminuées ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 juillet 2026

Considérant que les extensions réalisées en zone de cour et jardin des deux habitations ont nécessité la rehausse des murs mitoyens ;

Considérant que les surfaces habitables existantes des deux maisons sont limitées en raison de la présence, côté rue, d'un emplacement de stationnement ;

Considérant que les extensions arrière ont permis l'aménagement, pour chacune des habitations, d'une salle à manger ainsi que l'augmentation des superficies habitables au rez-de-chaussée, répondant ainsi aux problématiques d'habitabilité de ces maisons ;

Considérant que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation en sous-sol, selon la cartographie de Bruxelles Environnement ; que la nappe phréatique est située à environ 2 m de profondeur ; que toutefois la demande prévoit la végétalisation du toit plat des annexes, sans préciser le type de toiture végétalisée ni l'épaisseur du substrat ;

Considérant qu'il y a lieu, dès lors, de porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales sur la parcelle, l'objectif étant de limiter le rejet vers le réseau d'égouttage ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que les annexes projetées au rez-de-chaussée dépassent le front de bâtisse arrière des constructions voisines les plus profondes (situées aux n°28 et n°22) de 3 m, hors terrasse ;

Considérant que, bien que les annexes projetées à l'arrière des deux habitations contribuent à améliorer leur habitabilité, elles engendrent une rupture de l'alignement du front bâti arrière des habitations de la même rangée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'annexe projetée au rez-de-chaussée de la maison sise au n°26 présente une hauteur supérieure de +/- 3,78 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine de droite (n°28), laquelle n'est pas bâtie à cette profondeur ;

Considérant qu'une hauteur de construction de 3,00 m est autorisable pour une extension d'une profondeur de 3,00 m ; que l'annexe de la maison sise au n°26 dépasse cette hauteur autorisable d'environ 0,68 m ;

Considérant toutefois que cette hauteur supplémentaire est acceptable, en ce que son impact sur les parcelles voisines, notamment en termes de luminosité et d'ensoleillement, reste limité ;

Considérant que l'annexe de la maison sise au n° 26 sera construite en lieu et place de la terrasse existante, dont le niveau est situé environ trois marches au-dessus du niveau du jardin ; qu'une nouvelle terrasse sera aménagée dans le prolongement de cette annexe ; que le niveau de cette terrasse n'est toutefois pas représenté sur la coupe BB_1 ;

Considérant qu'il convient dès lors de prévoir l'aménagement d'une terrasse abaissée au niveau du jardin, afin de s'aligner sur le niveau des terrasses des propriétés mitoyennes, et de représenter l'aménagement des terrasses des deux maisons (n°24 & n°26) sur les coupes AA_1 et BB_1 ;

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 ; que la superficie de zone plantée est réduite avec

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 juillet 2026

notamment la suppression partielle du jardin arrière ; que cette dérogation est minime et acceptable vu la superficie du jardin ;

Considérant que le projet maintient les deux maisons en habitations unifamiliales ; que le nouvel aménagement améliore l'habitabilité des habitations existantes, en ce que les surfaces habitables du rez-de-chaussée sont augmentées ; l'aménagement projetée est conforme au titre II du RRU ;

Considérant, par ailleurs, que l'ensemble de la zone de recul de la maison sise au n°24 est aménagée en klinkers ; que ce revêtement a été autorisé par le permis délivré en 2005 lors de la construction de l'habitation ; qu'il convient toutefois de ne pas utiliser cette zone comme espace de stationnement, en ce que le stationnement est interdit en zone de recul ;

Considérant que la demande ne prévoit aucune intervention en façade avant ;

Considérant que le demandeur de la maison sise au n° 24 ne souhaite pas modifier l'aménagement des étages, ceux-ci demeureront conformes à la situation autorisée par le permis délivré en 2005, nonobstant l'aménagement d'un second séjour au rez-de-chaussée ;

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 02 juillet 2026

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

- Prévoir pour la maison n°26 l'aménagement d'une terrasse abaissée au niveau du jardin, afin de s'aligner sur le niveau des terrasses des propriétés mitoyennes ;
- Représenter l'aménagement de la terrasse des 2 maisons (n°24 & n°26) sur les coupes AA_1 et BB_1 ;

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I,– articles 4, 6 et 12 sont acceptées pour les motifs évoqués et moyennant le respect des conditions susmentionnées.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	DE CORT	
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	