

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 juin 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} LEUSSIÉ

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité l'extension au rez-de-chaussée et changer l'affectation du grenier en un espace habitable
Adresse	Avenue Guillaume Stassart, n°106
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 juin 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 ni demande à être entendu.

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

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 juin 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

Vu que le bien se situe Avenue Guillaume Stassart au n° 106, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 638 E8 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité l'extension au rez-de-chaussée et changer l'affectation du grenier en un espace habitable** ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/05/2026 au 28/05/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation à un Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :
 - dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au RCU, Titre I, article 3 §9 - entretien et rénovation des corniches

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 34193 (PU 26217) – construire une maison (lot 1631) – permis octroyé le 20/06/1950
- n° 35178 (PU 27237) – construire une maison + garage (lot 1031) – permis octroyé le 11/12/1951
- PU 2019/7 – abattre un arbre à haute tige – permis octroyé le 27/08/2019
- n°51856 (PU 50644) – Construire une véranda et mettre en conformité le remplacement des menuiseries extérieures en façade avant – permis **refusé** le 30/06/2020 et en recours (01/GOU_PU/1762222) est déclaré irrecevable le 09/03/2022

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la modification de la zone de recul (avant 1987 et une nouvelle fois entre 2021 et 2024), pour la création d'une véranda en façade arrière entre 2020 et 2021, pour la modification des menuiseries en façade avant (avant 2009 pour les fenêtres, entre 2017 et 2019 pour la porte de garage et entre 2021 et 2024 pour la porte d'entrée) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 juin 2026

Vu que la demande en situation de droit se compose d'une maison unifamiliale ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Garage + Buanderie + Provision + Charbon
- 00 Living + Salle à manger + Cuisine + Wc
- +01 3 Chambres + Salle de bain
- Combles Chambre + Grenier

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2017/2813), le bien comprend une suspicion d'infraction pour la construction d'une véranda ouverte au niveau du rez-de-chaussée arrière ;

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 2017/2813) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité l'annexe arrière
- Mettre en conformité la zone de recul et la façade avant
- Création d'un nouvel aménagement intérieur (grenier rendu habitable)

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 Garage + Buanderie + Cave + Local technique + Citerne
- 00 Salon / Salle à manger / Cuisine + Buanderie + Wc
- +01 2 Chambres + Salle de bain avec wc + Dressing
- Combles 2 Chambres + Salle de bain avec wc

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est augmentée et que les surfaces de pleine terre sont fortement diminuées ; que le permis d'abattage d'arbre de 2019 permettait la suppression de l'arbre à condition de prévoir son remplacement par un nouveau sujet (autre espèce non résineuse, de troisième grandeur, tout en respectant la distance de 2 mètres minimum des mitoyennetés) ; qu'il y a lieu de respecter cette condition de replantage ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction dépasse les profils des immeubles voisins, de 3,48m le plus profond et de 4,56 le moins profond et de 3,10m en hauteur les deux profils ; que le profil est dépassé pour les voisins directs mais qu'à contrario le gabarit de construction composant l'îlot correspondent approximativement à la profondeur du projet ; que l'extension permet d'améliorer substantiellement l'habitabilité du bien permettant l'agrandissement de l'espace séjour / salle à manger / cuisine ; que la dérogation a peu d'impact et est acceptable ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 juin 2026

Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que les fenêtres latérales de la véranda ne sont pas à 1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas envisageable ; qu'il y a lieu de remplacer le vitrage par un mur de maçonnerie ;

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 la véranda ainsi que de la chambre 3 dans les combles ; que cette dérogation est ponctuelle, que le toit vitré de la véranda est incliné avec une hauteur partant de 2,64m et arrivant une hauteur de 2,29m, qu'il ne s'agit que d'une petite partie de la cuisine ; que la dérogation est minime et acceptable ;

Considérant que la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles doit être de 2,30 mètres et porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher ; que la chambre 3 n'est pas conforme ; qu'une chambre en situation de droit mais ne faisant que 7m² a été supprimée au bénéfice de celle située dans les combles et faisant 11m² ; qu'il y a une légère amélioration des lieux ; que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, WC*, en ce que la pièce où se situe le WC n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et donne directement sur le salon, la salle à manger et la cuisine ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que le salon du rez-de-chaussée n'atteint pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; que l'ajout de la véranda altère l'éclairage naturel de manière minime au vu de la toiture vitrée ; que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées pour le changement de toutes les menuiseries ainsi que de la corniche ; que la proposition projetée de la façade tant à retourner à la situation de droit en proposant les même division des châssis et matériaux en bois ; que la construction est homogène au caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ;

Considérant qu'il y a *dérogation au RCU, Titre I, article 3 §9 - entretien et rénovation des corniches* ; en ce que lors de travaux de transformation les corniches ouvragées d'origine sont maintenues, en ce compris leurs éléments de décor ; que pour des raisons techniques, la corniche d'origine ne peut être maintenue, elle est remplacée par des éléments restituant au mieux le modèle d'origine ; que l'utilisation de PVC est strictement interdite ; qu'il y a lieu de proposer une corniche en bois blanc ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les 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 04 juin 2026

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

- Remplacer les fenêtres latérales de la véranda (situé en mitoyenneté) par des murs en maçonnerie
- Replanter un arbre de troisième grandeur (non résineux)
- Créer un sas entre les pièces de vie et le wc du rez-de-chaussée
- Placer une corniche en bois blanc

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 & 6 titre II – article 4 & 10 (telle que limitée dans les conditions) sont acceptées pour les motifs évoqués et sous réserve du respect des conditions susmentionnées.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} LEUSSIÉ	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	