

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} DELCOURT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} LEUSSIÉ

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Construire une habitation unifamiliale
Adresse	Avenue de Scheut 139
PRAS	Zone mixte
PPAS	/

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 :**

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

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

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone mixte 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 le bien se situe Avenue de Scheut au n°139, sur une parcelle cadastrée Division 4 Section B – n°31Y4 et est répertorié en tant que parcelle non-bâtie ;

Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 3 (parcelles polluées sans risques) ; que le site peut-être réaffecté en habitat sans mesure particulière ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2025/21202), la parcelle est reconnue comme un terrain ;

Vu que la demande vise à construire une habitation unifamiliale ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 14/05/2026 au 28/05/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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 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

Considérant que la demande en situation projetée envisage de construire une maison 2 chambres à l'alignement de gabarit R+3 (toiture plate) tout en maintenant l'accès au bâtiment industriel situé sur la parcelle arrière ;

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

- +00 entrée vers bâtiment arrière
accès logement avec local technique et citerne d'eaux pluviales
- +01 entrée logement, WC, séjour/cuisine
- +02 1 chambre, SDB, bureau, buanderie
- +03 1 chambre, local technique, terrasse

Considérant que la *prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot* est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée ; que le projet ne crée pas de surfaces de pleine terre malgré la création d'un logement ; que toutefois les surfaces imperméables sont diminuées par rapport à la situation existante ; que le projet prévoit plusieurs mesures de gestion des eaux pluviales comme l'aménagement d'une toiture plate végétalisée et le placement d'une citerne de récupération des eaux ; que l'accès carrossable à ciel ouvert est revêtu de dalles à joint ouverts pour augmenter la perméabilité de la parcelle ;

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

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13 - maintien d'une surface perméable* et au *RCU, Titre I, article 56 – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins* en ce que la zone de cours et jardins ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface en pleine terre et plantée ; que l'aménagement projeté ne participe pas au développement de la flore ; que toutefois l'accès carrossable au bâtiment industriel situé sur la parcelle arrière doit être maintenu et ne permet donc pas la création de zones plantées ; que toutefois les surfaces imperméables sont réduites par rapport à la situation de droit ; que l'aménagement projeté est donc acceptable vu la configuration et l'utilisation des lieux ainsi que les dimensions réduites de l'espace extérieur ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne* en ce que la construction en partie droite dépasse les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que ce volume arrière droit au niveau du 1er étage dépasse la construction mitoyenne de gauche de 4.30 sans observer de retrait latéral de 3m (2.80m) ; que ce même volume construit au-delà de la profondeur autorisée dépasse la construction mitoyenne de gauche de plus de 3m (3.20m) ; que toutefois la construction ne nécessite aucune rehausse de mitoyen ; que la volumétrie projetée n'impacte pas l'ensoleillement des parcelles voisines et permet la création de la circulation interne du logement unifamiliale ; qu'au vu de la configuration des lieux, les dérogations sont acceptables ;

Considérant que l'habitation projetée consiste en un triplex 2 chambres ; que les locaux projetés sont conformes aux normes d'habitabilité définies au Titre II du RRU ; que le logement dispose d'un espace extérieur privatif par l'aménagement d'une terrasse au dernier niveau ;

Considérant toutefois que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, en ce que l'entrée du logement ne s'effectue pas à front de rue mais en retrait ; qu'au vu de la largeur réduite de l'accès carrossable en fond de parcelle, une entrée séparée pour le logement en façade à rue est possible et à prévoir (avec boîte aux lettres intégrée) ; qu'un accès au logement à l'alignement permet de séparer les circulations et d'éviter les conflits d'usage ; qu'il convient de proposer un accès piéton sécurisé au logement depuis l'alignement ;

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 bonne desserte en transports en commun ; que le projet ne prévoit aucun emplacement de stationnement pour voitures ni aucune espaces pour les vélos ; que les possibilités de prévoir un espace pour vélos et/poussettes au rez-de-chaussée doivent être étudiées ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce que le bâtiment à rue sera revêtu d'un carrelage de parement de teinte orange/rouge ; qu'un bardage et des menuiseries en bois naturel ainsi qu'un soubassement en pierre bleue sont prévus ; que la composition d'ensemble est satisfaisante ; que l'aspect architectural du bâti environnant est hétéroclite aussi bien en termes de matériaux et de coloris ; que le bien n'est pas repris dans un périmètre d'intérêt esthétique ou patrimonial ; que les matériaux projetés sont qualitatifs et durables ; que la porte d'entrée du logement à prévoir à l'alignement devra présenter des matériaux/coloris en harmonie avec le reste de la façade et ne pas affecter la composition d'ensemble ;

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

Considérant que si la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu 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 :

- **Prévoir une entrée piétonne sécurisée donnant accès au logement**
- **Intégrer la boîte aux lettres du logement à la porte d'entrée**

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4, 6 et 13 ainsi que la dérogation au Règlement communal d'urbanisme, Titre I – article 56 sont acceptées pour les motifs évoqués et sous réserve du respect des conditions susmentionnées.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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