

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 octobre 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente/ Echevine M^{me} CARLIER
de l'urbanisme

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

/

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. SCHWIND

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par la propriétaire
Objet de la demande	Etendre et réaménager un appartement au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport
Adresse	Chaussée de Ninove, 731
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 octobre 2026

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVÉES À L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune réaction.

B. PERSONNES QUI ONT DEMANDÉ À ÊTRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUÉES :

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 octobre 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation et le long d'un espace structurant suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est implanté dans le périmètre délimitant la zone de protection du site Scheutbos, classé par l'AG2 du 06/10/1997 ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Ninove au n°731, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée 2^{ème} Division, Section A – n°6V3 ;

Vu que la demande vise à **étendre et réaménager un appartement au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport** ;

Vu que la demande a été introduite le 30/04/2026, que le dossier a été déclaré complet le 29/06/2026 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/09/2026 au 01/10/2026, 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 l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme ;
 - dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage ;
- 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

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°37421 (PU F30975) – construire une maison – permis octroyé le 19/11/1955 ;

Vu qu'en situation de droit, le bien est réparti comme suit :

- -01 4 caves à charbons, dégagement, 3 espaces de stockage, buanderie et jardin
- +00 hall d'entrée, garage, chambre, salle de bain + wc, wc séparé, cuisine, salle à manger, chambre 2, escalier permettant d'accéder au jardin ;
- +01 appartement de 2 chambres, salle de bain + wc, wc séparé, cuisine, salle à manger et terrasse ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 octobre 2026

- +02 appartement de 2 chambres, salle de bain + wc, wc séparé, cuisine, salle à manger et terrasse

Que la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour :

- la fermeture des terrasses arrières aux étages ;
- le changement d'aspect de la façade avant (matériau, division et couleur des menuiserie) ;
- les plans d'archives sont en miroir par rapport à la situation existante

Vu les renseignements urbanistiques référencés RU2024/18771, dont il ressort que l'immeuble a fait l'objet de transformations réalisées sans autorisation, portant notamment sur la façade avant (matériaux, division et teinte des châssis) ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre de logements pouvant être considérés comme réguliers s'élève à trois (RU2024/18771) ;

Vu les données cadastrales, selon lesquelles le bien est repris comme maison sans cave habitable comportant trois unités de logement ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité des actes et travaux réalisés sans permis d'urbanisme, vraisemblablement avant et après le 1er janvier 2000 ; que les archives photographiques de Google Street View attestent déjà de la présence des châssis modifiés en façade avant en 2009 ;

Considérant que l'objet de la demande ne concerne que le rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage d'étendre et de réaménager le rez-de-chaussée ; que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 garage, hall, 2 chambres à coucher, SDB, WC, séjour+cuisine, escalier vers jardin

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est légèrement augmentée et que la qualité paysagère et végétale de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que l'extension en zone de cour et jardin n'a nécessité aucune rehausse de mitoyens ; que l'aménagement de la cour en cuisine a permis d'accroître les superficies habitables du rez-de-chaussée et répond aux problèmes d'habitabilité de ce logement ;

Considérant que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation en raison de la présence d'une nappe phréatique proche de la surface ; que le projet prévoit l'installation d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 300 litres à l'arrière du rez-de-jardin ainsi qu'un bassin d'orage d'une capacité de 1.000 litres ; qu'il serait toutefois préférable de remplacer ce bassin d'orage par une noue d'infiltration permettant une gestion plus durable des eaux pluviales ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 octobre 2026

qu'il conviendrait également de privilégier la réutilisation des eaux de pluie stockées à des fins domestiques ;

Considérant que la demande ne prévoit pas la végétalisation du toit plat de la nouvelle annexe ; que, toutefois, en séance, le demandeur et son architecte ont confirmé leur intention de modifier le projet afin de végétaliser l'entièreté des toitures plates des deux annexes, contribuant ainsi à une meilleure temporisation et gestion des eaux pluviales ;

Considérant, par ailleurs, que le plan d'aménagement du jardin n'a pas été transmis dans le cadre de la présente demande ; qu'il y a dès lors lieu de compléter le dossier par un plan paysager du jardin prévoyant notamment la plantation d'au moins un arbre à haute tige.

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'extension projetée en façade arrière dépasse de 3,35 m la profondeur de la construction voisine la plus profonde située à gauche, au n° 729 ;

Considérant que la parcelle est située à proximité d'un angle de voirie et que l'immeuble présente une configuration assimilable à celle d'une construction trois façades, caractérisée par la présence d'un mur pignon latéral ; qu'en pareille situation, une profondeur supérieure à 3,00 m ne peut être admise qu'à la condition de respecter un retrait latéral d'au moins 3,00 m ;

Considérant qu'en l'état, le respect d'un tel retrait latéral est pratiquement impossible dès lors qu'il compromettrait l'aménagement d'un accès fonctionnel au jardin par un escalier ; que le dépassement constaté de 0,35 m par rapport à la limite réglementaire demeure limité et n'engendre pas d'incidence significative sur les propriétés voisines ; qu'en outre, l'escalier projeté respecte les dispositions du Code civil en observant un recul de 1,90 m par rapport à l'axe de la limite mitoyenne gauche ; que, dès lors, la dérogation sollicitée peut être considérée comme acceptable.

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis ;

Considérant qu'en l'état, le logement ne dispose pas d'une véritable grande chambre d'une superficie minimale de 14 m² indépendante d'un espace de rangement ; que la demande prévoit l'aménagement de l'actuelle cuisine en espace de rangement ainsi que l'implantation d'une nouvelle chambre au sein de l'extension projetée, en continuité de cet espace de rangement ;

Considérant qu'en situation de droit, la chambre située en façade avant présentait une superficie de 14 m² ; que la demande prévoit l'aménagement d'un sas au sein de cette chambre, réduisant ainsi sa superficie à 11,88 m² ; que cet aménagement n'apporte pas de plus-value fonctionnelle significative au logement ; qu'il y a dès lors lieu prévoir une grande chambre de 14m² en supprimant le petit dressing de la chambre 2 et en maintenant le cloisonnement d'origine ;

Considérant que le projet maintient le nombre d'entités de logement ; que le nouvel aménagement améliore l'habitabilité du logements existant ; que toutefois, il y a lieu de revoir l'organisation intérieure des espaces afin de maintenir une grande chambre d'une superficie minimale de 14 m², conformément aux dispositions de l'article 3 du titre II du RRU relatives aux normes minimales d'habitabilité ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 octobre 2026

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries de la façade avant a été modifié sans respecter les caractéristiques d'origine relatives aux matériaux, aux teintes et aux divisions ; qu'en situation existante, les châssis sont réalisés en PVC de ton blanc et que l'aspect tant de la porte d'entrée que de la porte de garage a été changé ;

Considérant que la demande porte uniquement sur le rez-de-chaussée ; qu'elle prévoit, en situation projetée, le remplacement des châssis par des menuiseries en bois de ton blanc ; que la porte d'entrée est maintenue en PVC de ton blanc ; que la porte de garage est prévue en teinte blanche, sans que son matériau ne soit précisé ;

Considérant que le projet maintient ainsi une hétérogénéité des matériaux en façade avant ; qu'afin de garantir une meilleure cohérence architecturale et une lecture harmonieuse de la composition de la façade, il convient d'uniformiser les menuiseries quant à leur matérialité et de préciser le matériau de la porte de garage ;

Considérant que la porte d'entrée de l'immeuble constitue un élément des parties communes et ne relève dès lors pas du présent objet de la demande ; qu'il convient, sur les élévations de la façade avant, de distinguer clairement les éléments concernés par la demande de ceux qui ne le sont pas ; qu'il y a dès lors lieu de supprimer la représentation de la porte d'entrée ainsi que l'ensemble des informations figurant à titre informatif afin de garantir une lecture claire et non équivoque des plans ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation 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, s'harmonisent 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 ;

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 08 octobre 2026

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Proposer une grande chambre de 14m² indépendante d'un espace de rangement – en supprimant le petit dressing de la chambre 2 et en maintenant le cloisonnement d'origine ;
- En façade avant distinguer clairement la partie concernée par l'objet de la demande de celle qui ne l'est pas (supprimer la porte d'entrée) et indiquer le matériau de la porte de garage ;
- Végétaliser la toiture plate
- Joindre à la présente demande un plan paysager du jardin avec la plantation d'au moins un arbre de haute tige ;

En l'absence de l'Administration en charge de l'Urbanisme, le Fonctionnaire délégué n'étant pas représenté à la séance, la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4, est réputée accordée si, dans les huit jours de la réception de la demande d'avis, le fonctionnaire délégué n'a pas informé le Collège des bourgmestre et échevins de sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme après réception 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, après réception de l'article 191. A défaut, l'autorité statue en l'état.