

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 mai 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} MESSU

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} MARQUEZY

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire.
Objet de la demande	Mettre en conformité le bâtiment : étendre le rez-de-chaussée, changer l'affectation du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, remplacer les châssis en façade arrière
Adresse	Rue Delwart , n° 49
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	Abords du Ring - A.R. : 06/11/1956

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 mai 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 réaction.

**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 21 mai 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

Vu que le bien est inscrit dans le périmètre du PPAS « Abords du Ring » arrêté de l'exécutif du 06/11/1956 ;

Vu que le bien se situe dans le permis de lotir non périmé référencié 54 – lotissement de 5 lots + création de voirie – délivré en date du 12/04/1994

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone générale ;

Vu que le bien se situe Rue Delwart au n°49, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 8^{ème} Division, Section H – n°724S6 ;

Vu que la demande vise à **Mettre en conformité une maison unifamiliale : étendre le rez-de-chaussée, réaménager le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, remplacer les châssis en façade arrière ;**

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/04/2026 au 14/05/2026, 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 générale 0.9. du PRAS – clause de sauvegarde
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme ;
- dérogation au RCU, article 39, chapitre VI du Titre I – Collecte des eaux pluviale
- 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 les archives communales à cette adresse :

- n° 49494 (44169-SV-PU) – Construction de 5 immeubles à appartements et 48 maisons unifamiliales. – permis octroyé le 07/01/2003 ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 mai 2026

- la création de deux baies en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée, donc l'une permet d'accéder au jardin ;
- la profondeur de la construction ;
- l'extension arrière de +/- 3m sur toute la largeur de la façade au rez-de-chaussée ;
- la création d'une terrasse couverte au rez-de-chaussée et d'une terrasse munie d'un garde-corps au 1^{er} étage ;
- la couleur des tuiles (ton noir au lieu de brun foncé prévu dans le permis de lotir) ;
- l'installation de panneaux photovoltaïques sur le versant avant de toiture ;
- L'installation d'une descente d'eau pluviale en façade avant ;
- La modification du sens de l'escalier intérieur ;
- L'emplacement de la cuisine ;
- La modification du nombre de chambre au 2^{ème} étage (3 au lieu de 2 chambres) ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unité de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (RU2023/17855 et archives) ;

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

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité des actes et travaux réalisés sans permis, dont certains seraient antérieurs au 1er janvier 2000 ;

Considérant que, selon le demandeur, les terrasses du rez-de-chaussée et du premier étage auraient été aménagées au moment de la construction de la maison ;

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

- +00 hall d'entrée, wc, cage d'escalier, garage
- +01 cuisine, salle à manger
- +02 Combles : hall de nuit, salle de bains, 2 chambres

Considérant que la demande en situation projetée envisage de mettre en conformité les modifications énumérées ci-dessus, d'aménager le living dans l'extension du rez-de-chaussée et une terrasse de toit au +01; que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 Hall d'entrée, wc, vestiaire, garage, living+cuisine
- +01 2 chambres, buanderie, salle de douche avec wc intégré
- +02 Combles : 2 chambres, bureau, salle de bain avec wc intégré

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 n'est pas améliorée ;

Considérant que l'utilisation d'une plate-forme de toit peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que cette occupation impacte le fond et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 mai 2026

Considérant que l'aménagement de la plateforme de toiture en terrasse n'a nécessité aucune rehausse des murs mitoyens et qu'il est conforme aux dispositions du Code civil ;

Considérant toutefois que, bien que les extensions au rez-de-chaussée et au 1er étage améliorent l'habitabilité de la maison, notamment en offrant un accès direct au jardin depuis les espaces de vie, elles ne peuvent être acceptées dès lors que la profondeur totale du bâtiment (12,32 m) excède la profondeur maximale autorisée par le permis de lotir, fixée à 9,10 m ;

Considérant qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ;

Considérant qu'il est mentionné dans la note explicative qu'une fosse septique a été installée dans le jardin ; qu'il serait opportun de prévoir son raccordement au réseau d'égouttage ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'extension est au-delà de la profondeur autorisable (9,1m) ;

Considérant que l'extension arrière au rez-de-chaussée et au 1er étage atteint une profondeur d'environ 12,32 m, excédant ainsi la profondeur maximale autorisée par le permis de lotir, fixée à 9,10 m ;

Considérant que le demandeur indique, dans la note explicative, que la terrasse couverte au rez-de-chaussée ainsi que celle du 1er étage ont été réalisées lors de la construction initiale, ce qui semble corroboré par l'uniformité des matériaux de la façade arrière observée sur le reportage photographique ;

Considérant que l'architecte a précisé en séance que la majorité des habitations du lot présentent, en situation existante de fait, une configuration similaire, à savoir une extension arrière comprenant une terrasse couverte au rez-de-chaussée et une terrasse au 1er étage ;

Considérant toutefois que les plans de la situation de droit ne précisent pas clairement l'aménagement des terrasses au rez-de-chaussée et au 1er étage, bien qu'un accès vers l'extérieur depuis la cuisine soit prévu sur les plans du 1er étage ;

Vu le refus de permis d'urbanisme délivré en 2012 pour la maison voisine sise au n°51, relatif à la construction d'une véranda ;

Considérant qu'une modification du permis de lotir pourrait être envisagée, mais qu'elle implique d'informer l'ensemble des propriétaires des lots par envoi recommandé et que ladite modification serait refusée d'office en cas d'opposition de 50 % d'entre eux ;

Considérant dès lors qu'il apparaît opportun d'introduire préalablement une demande de modification du permis de lotir avant toute demande de permis d'urbanisme portant sur les extensions arrière au rez-de-chaussée et au 1er étage ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'extension dépasse les profils des constructions voisines ;

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 certaines pièces (chambres 3 et 4 ainsi que le bureau : 2,40 m au lieu de 2,50 m) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 mai 2026

Considérant que cette dérogation peut être admise dès lors qu'elle résulte d'un aménagement autorisé par le permis d'urbanisme PU 44169 II et exécuté conformément aux plans approuvés ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher (le bureau au +02) ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- dimensions étriquées de la SDD+wc du +01 ;
- accès direct jardin depuis le living sans terrasse ;
- les superficies des pièces de vie (living de +/- 15m²) ne sont pas adaptées au nombre de chambres et au nombre d'occupants ;

Considérant que le projet maintient le bien en maison unifamiliale ; que toutefois, il augmente le nombre de chambres de deux à quatre ;

Considérant que le nouvel aménagement permet d'accroître les superficies habitables de la maison sans toutefois améliorer de manière satisfaisante son habitabilité ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir le projet afin de proposer un aménagement plus qualitatif et moins dense, notamment en prévoyant, au premier étage, une salle de douche conforme ainsi qu'une terrasse de transition, semi-perméable, en lien avec le jardin ; que de telles adaptations ne peuvent toutefois être envisagées qu'après modification du permis de lotir ;

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'aspect de la porte d'entrée a été modifié ; qu'une boîte aux lettres ainsi qu'une descente d'eau pluviale ont été installées en façade avant ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries en façade avant est réalisé en bois de ton gris clair et que les divisions de la situation de droit sont respectées ;

Considérant que les baies en façade avant ne sont pas modifiées ; que les interventions projetées respectent les caractéristiques architecturales du cadre bâti environnant ; que la composition d'ensemble de la façade n'est pas affectée ; que le matériau projeté pour les châssis présente un caractère qualitatif ;

Considérant par ailleurs que la teinte des tuiles prévues par le permis d'urbanisme délivré en 2002 n'a pas été respectée ; qu'en effet, ce permis prévoyait des tuiles de ton brun foncé alors que la présente demande propose des tuiles de ton noir ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 mai 2026

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 ;

AVIS DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} MESSU	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} MARQUEZY	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	