

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV11	Demande de permis d'urbanisme introduite par la propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité l'agrandissement du rez-de-chaussée d'un immeuble
Adresse	Boulevard Prince de Liège, 91
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle, le long d'un espace structurant
PPAS	« Quartier Scheutveld » – A.R. du 28/12/1953

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 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 et/ou 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 29 janvier 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 inscrit dans le périmètre du PPAS « Quartier Scheutveld », arrêté de l'exécutif du 28/12/1953 ;

Vu que le bien se situe Boulevard Prince de Liège au n° 91, immeuble mitoyen R+03+TV, implanté sur une parcelle de 325m², cadastrée 2^{ème} Division – Section A – n° 100 x 2 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité l'agrandissement du rez-de-chaussée d'un immeuble** ;

Vu que la demande a été introduite le 21/05/2025, que le dossier a été déclaré complet le 15/10/2025 ;

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 ;

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 08/01/2026 au 22/01/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 36419 (PU 29927) – construire une maison – permis octroyé le 23/02/1954
- n° 50157 R (PU 49918) – transformer un duplex – permis octroyé le 22/09/2017
- n° 51159 (PU 53152) – mettre en conformité l'agrandissement du rez-de-chaussée d'un immeuble – demande de permis classée sans suite (30/10/2024)

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une annexe et la création d'une terrasse ; les plans des archives ne sont pas à jour en ce qui concerne l'emprise du bâti autorisé au rez-de-chaussée, l'aménagement et l'utilisation des lieux tant au rez-de-chaussée qu'aux étages ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2023/17482), l'immeuble comprend 4 unités de logement indépendantes ; le bien fait l'objet des suspicions d'infraction pour la réalisation de travaux entre 2015 et 2016 sans demande préalable de permis – construction d'une annexe au +00 et d'une terrasse de +/- 30m² ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 2026

Considérant que l'objet de la demande ne concerne que le Lot 1 situé au rez-de-chaussée de l'immeuble ; que la présente demande vise à mettre en conformité les travaux réalisés sans permis ; que les données renseignées pour les trois autres unités de logement ne sont données qu'à titre informatif ;

Considérant qu'en situation de droit, le rez-de-chaussée est aménagé en un appartement de 1 chambre – hall d'entrée avec sdb et wc, living à rue, cuisine avec accès jardin, chambre en façade arrière ; que le niveau du jardin était de plain-pied avec le niveau plancher du logement ; qu'en situation existante de fait, le niveau des terres du terrain est situé en contrebas à +/- 1,00m (escalier extérieur de 5 marches) ;

Considérant qu'en situation projetée, la demande envisage une extension R+00+TP en façade arrière et une redistribution spatiale des différentes pièces du logement :

- chambre déplacée en façade à rue (en place du living) ;
- intégration du wc indépendant dans la sdd ;
- living aménagé en place de la cuisine et de la chambre, avec modification des baies initiales en façade arrière ;
- construction d'une extension arrière (+/- 3,15m de profondeur) abritant une cuisine, une buanderie et un wc ;
- placement d'un escalier extérieur (+/- 1,50m de profondeur) et d'une terrasse de jardin dallée de +/- 29,40m² (4,50m de profondeur) ;

Considérant que la **prescription générale 0.6. du PRAS, 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 ;

Que la construction de l'extension a nécessité de part et d'autre une rehausse mitoyenne de plus de 3,00m ; que la profondeur du bâti est augmentée de 3,15m ; qu'une surface de pleine terre de +/- 29,40m² a été minéralisée ; que la semi-perméabilité du revêtement de sol n'est pas avérée ; que le développement et la pérennité de la haie mitoyenne doivent être garantis ;

Que des travaux ont été réalisés entre 1996 et 2004 au niveau du jardin ; qu'un ou des arbres ont été abattus en fond de parcelle ; qu'une annexe isolée posée sur une dalle a été construite également en fond de jardin ; que la mise en conformité de ces interventions doit être jointe à la présente demande ; qu'il y a lieu d'améliorer l'aménagement paysager en proposant la replantation du ou des sujets abattus ainsi qu'un abri de jardin conforme ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 38, chapitre VI du Titre I – collecte et gestion des eaux pluviales et de ruissellement** ; qu'il est interdit de supprimer une citerne existante sauf en cas de remplacement par un nouveau dispositif de dispersion in situ des eaux pluviales ou un nouveau dispositif de temporisation ;

Que le projet ne fait plus état de la présence de la citerne d'eau d'origine ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 2026

Que l'évacuation des eaux pluviales en façade arrière ne sont pas renseignées au plan ; qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion de ces eaux de ruissellement sur la parcelle en proposant une temporisation et une réutilisation ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'extension du rez-de-chaussée dépasse les gabarits des deux immeubles mitoyens ;

Que la profondeur du bâti a été portée à 14,86m, soit augmentée de 3,15m ; que la construction mitoyenne droite (n° 89) a été dépassée de 4,35m sur une profondeur de 0,66m, celle de gauche (n° 93) de 5,55m sur une profondeur de 2,86m ; que, toutefois, le gabarit de l'extension est inscrit dans la profondeur maximale admise par le **PPAS « Quartier Scheutveld »** (15,00m) ; qu'au droit de l'escalier extérieur, la profondeur maximale atteinte est de 16,38m ;

Que si le gabarit de l'extension elle-même impacte de façon limitée les parcelles voisines, la hauteur de la rehausse du mitoyen gauche ne se motive pas ; qu'il convient d'envisager d'abaisser cette hauteur en l'alignant sur celle du mur de jardin le moins élevé situé à droite ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, wc**, en ce que le wc aménagé dans l'extension n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et qu'il donne directement dans la cuisine ; que les portes entre le hall et le living ayant été retirées, le wc intégré dans la sdd n'est pas non plus séparé de la pièce de vie par un sas ; qu'il convient de respecter cette prescription ;

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

Que les baies extérieures de l'extension sont de petites dimensions ; qu'un apport supplémentaire de lumière naturelle est possible en envisageant un éclairage zénithal à l'aide d'une fenêtre de toit plat ;

Considérant que la demande contrevient à l'**article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- Une activité commerciale a été développée sur les lieux (créeée entre 2014+2017) ;
A priori, en zone d'habitation à prédominance résidentielle, la prescription générale 0.12. du PRAS ne permettra pas une suppression même partielle de la superficie de plancher du logement existant ;
- L'optimisation spatiale du logement n'est pas aboutie – position et configuration des sanitaires inadéquates, wc intégré dans sdd, wc dans cuisine ; possibilité inexploitée d'agrandir la sdd et le local wc indépendant en déplaçant la paroi dans une partie du hall ;
- En façade arrière, les sources d'éclairement naturel ne sont pas valorisées (dimensions restreintes), le contact visuel avec l'environnement extérieur n'est pas privilégié ;

Considérant que l'habitabilité du nouvel aménagement doit être améliorée de manière à pouvoir justifier les dérogations au Titre I du RRU ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 2026

Considérant que la **prescription particulière 1.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Que la porte d'entrée commune – bois, partie vitrée protégée par une grille ouvragée – a été remplacée par un modèle PVC blanc standardisé entre 2009 et 2013 ; que tous les châssis ont été remplacés en PVC blanc, avec respect des divisions ;

Que les informations au plan concernant la porte d'entrée sont inexactes tant en situation de droit qu'en situation projetée ; que le remplacement des menuiseries extérieures de la façade à rue devra faire l'objet d'une demande de permis introduite par la copropriété ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des 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 29 janvier 2026

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

- Proposer une gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; compléter les plans avec les évacuations des eaux de ruissellement ;
- Au niveau de la terrasse, proposer un revêtement de sol semi-perméable (à joints ouverts) ; garantir le développement et la pérennité de la haie mitoyenne en prévoyant une bande en plein terre suffisante au pied de la haie ;
- Au niveau du jardin, renseigner l'aménagement paysager, proposer la replantation du ou des sujets abattus (abattage d'arbre à haute tige à mentionner au cadre IV de la demande de permis), proposer un abri de jardin conforme en fond de parcelle ;
- Envisager d'aligner la hauteur du mur mitoyen de jardin situé à gauche sur celle du mur le moins élevé situé à droite ;
- Améliorer l'habitabilité du logement en réaménageant l'extension de manière à la connecter davantage avec l'espace extérieur ; en termes d'offre sanitaire, supprimer le wc dans la cuisine, agrandir le sanitaire existant du hall en proposant un wc séparé ; augmenter l'apport en lumière naturelle pour la pièce de vie centrale (fenêtre de toit plat) ;
- Corriger les représentations ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4, Titre I – article 6 (avec amélioration), Titre II – article 10 (avec adaptation), sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application 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. A défaut, l'autorité statue en l'état.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} CARLIER	
------------	-------------------------	--

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 2026

Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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