

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Etendre et modifier le 1 ^{er} étage arrière d'une maison unifamiliale
Adresse	Chaussée de Mons 1170
PRAS	Zone d'habitation, ZICHEE, espaces structurants
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 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 :

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation, le long d'un espace structurant, et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement, 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 Chaussée de Mons au n°1170, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle de 95 m² cadastrée Division 1 Section D – n° 127 X 00 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte 1 logement ;

Vu que la demande vise à étendre et modifier le 1^{er} étage arrière d'une maison unifamiliale ;

Vu que la demande a été introduite le 18/06/2025, que le dossier a été déclaré complet le 22/10/2025 ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21 du PRAS – Modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/01/2026 au 05/12/2026, 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 particulière 2.5.2° du PRAS – Modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au Titre I du RRU article 4 – Profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au Titre I du RRU article 6 – Hauteur d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 47142 (PU 40403) – Transformer la cuisine – permis octroyé le 03/07/1990
- n° 51368 (PU 52060) – Transformer une habitation – permis refusé le 04/04/2024

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement de l'aspect de la façade à rue ;

Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent pas sur toute la situation légale du bien ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'un logement unifamilial dont la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Non renseigné

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 2026

- +00 Hall d'entrée et circulation vers les étages, salon, salle à manger, cuisine, salle de bain, jardin
- +01 Non renseigné
- +02 Non renseigné
- Combles Non renseigné

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 2018/7737) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant qu'en situation existante la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Hall et circulation vers les étages, 3 caves
- +00 Hall d'entrée et circulation vers les étages, salon, salle à manger, cuisine, WC, jardin
- +01 2 chambres
- +02 2 chambres
- Combles Non renseigné

Vu le refus de permis la demande précédente (PU 52060) concernant la transformation d'une habitation en construisant une extension arrière au 1^{er} étage ; qu'un avis favorable conditionnel unanime a été émis par la Commission de Concertation en date du 02/06/2022 ; que suite à l'introduction des derniers plans modificatifs en date du 20/06/2023, des avis de réception de dossier incomplet ont été transmis les 04/01/2023 et 14/07/2023 ; qu'à défaut de la réception de compléments, le dossier est resté incomplet au-delà des délais des six mois impartis ; que le demande a donc été clôturée par la notification d'un avis défavorable en date du 16/04/2024 ;

Vu le recours introduit au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale contre la décision du Collège de refuser le permis PU 52060 ; que la demande de recours a été déclarée irrecevable en raison de l'incomplétude et la caducité de plein droit du dossier ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Modifier les aménagements au RDC
- Etendre le niveau du R+1 en profondeur
- Aménager une chambre dans l'extension
- Aménager deux salles d'eau au niveau du R+1
- Aménager un escalier droit afin d'accéder aux combles
- Aménager une terrasse en zone de cour et jardin
- Installation d'une citerne de 4000 L

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

- -01 Caves, WC, citerne 4000 L

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 2026

- +00 Salle à manger, cuisine, salon, salle de douche, terrasse, jardin
- +01 2 chambres, salle de bain, salle de douche, WC
- +02 2 chambres
- Combles Grenier

Considérant les conditions émises par la Commission de Concertation pour le PU 52060 en date du 02/06/2022 :

- Réduire l'impact de l'extension au +01 en proposant un retrait latéral par rapport à la limite mitoyenne de droit, tout en assurant une superficie de 9 m² pour la chambre ;
- Améliorer l'habitabilité et le bon aménagement des lieux tel qu'évoqué ci-dessus à l'article 19 du RRU – au +00, réorganiser l'aménagement des espaces de vie en augmentant leur superficie ; au +01, améliorer l'offre des équipements sanitaires (dimensions de la sdb, wc autonome) ;
- Aménager le sous-sol (locaux techniques ;
- Adapter la représentation projetée de la façade à rue en la requalifiant et en respectant les caractéristiques esthétiques d'origine et le choix de matériaux qualitatifs (cf. description ci-dessus)
- Fournir une note sur la gestion des eaux pluviales (végétalisation de la toiture, dispositifs de récupération type citerne, réutilisation), proposer une désimperméabilisation de la cour (zones plantées en plein terre), et modifier les plans en conséquence ;

Considérant que le projet, tel que représenté, ne répond qu'à la dernière condition mentionnée ci-dessus ; que les autres conditions, ne sont que partiellement appliquées ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée, que le cadre bâti avoisinant en est impacté mais que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est améliorée ;

Considérant que le projet prévoit l'extension du niveau du R+1 par la création d'une annexe se plaçant sur la plateforme de la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée ; que cette construction dépasse les deux mitoyens tant en profondeur qu'en hauteur ;

Considérant que le projet vise à désimperméabiliser la zone de cour ; que celle-ci, d'une superficie de 23,68 m², est plantée sur plus de la moitié de cette superficie (12,12 m²) ; qu'une terrasse de 11,56 m² y est installée ; que toutefois le type de revêtement et sa perméabilité n'est pas renseigné ; qu'il y a lieu de prévoir un revêtement semi-perméable à joints ouvert en vue d'améliorer les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant qu'une attention est apportée à la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que le projet prévoit d'installer une citerne de récupération des eaux de pluie de 4.000 L dans la cave ; que les plans renseignent la végétalisation de la toiture de la nouvelle annexe ; que le type de toiture végétalisée et l'épaisseur du substrat ne sont pas renseignés ; que toutefois, une incohérence est observée entre la composition de la toiture en plan et en coupe ; qu'il y a lieu de rectifier les plans, de préciser le type de toiture végétale et de remplir l'annexe I ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 2026

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la construction de l'annexe au R+1 dépasse les deux mitoyens dont le plus profond (n°1168) de 2,86 m de profondeur pour 0,62 m de hauteur tandis que le moins profond (n°1172) est dépassé de 3,60 m de profondeur pour 5,76 m de hauteur ;

Considérant qu'en situation de fait, une annexe a été construite au niveau du R+1 du n°1168, à la place de ce qui devait être une terrasse semi-couverte ; que le mur mitoyen a donc été exhaussé ; que par la présence de ce mur, l'annexe projetée au niveau du R+1 ne peut préjudicier davantage l'ensoleillement du voisin de gauche qui serait le plus impacté par la présence de l'annexe ; qu'il convient toutefois de ne pas enclaver la construction de droite en créant une ombre portée importante et réduisant son apport en lumière naturelle ; qu'il y a lieu de limiter la largeur de l'extension du R+1 et de prévoir un retrait latéral par rapport à la mitoyenneté de droite ; que l'extension ne peut pas entraver la baie de fenêtre de la cage d'escalier ; que la surface de la chambre doit respecter la superficie minimale de 9,00 m² ; qu'il y a lieu de prévoir le réaménagement des pièces centrales en conséquence ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficies minimales**, en ce que la pièce principale de séjour (cuisine + salle à manger) n'atteint pas les 28,00 m² minimum (25,49 m²) ; qu'il y a lieu de décroisonner les pièces du RDC en vue d'y répondre ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale de 2,50 m n'est pas atteinte sur toute la superficie du salon (2,47 m) ; qu'il s'agit cependant d'une différence minime et accordable ;

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 (salle à manger, chambre arrière du R+1) ; qu'en ce qui concerne la salle à manger, il s'agit d'une baie de pièce habitable datant de la construction du bâtiment ; qu'il s'agit d'une baie en façade à rue ; que l'uniformité de baies est à maintenir ; qu'il n'est pas concevable d'impacter l'esthétisme de la façade à rue ; qu'à contrario, la chambre située en façade arrière du R+1 constitue l'objet de la demande ; qu'il s'agit d'une nouvelle construction située en façade arrière ; qu'il y a lieu d'ajuster les dimension de le baie de fenêtre en vue de répondre à l'éclairage naturel requis ;

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

- Le cloisonnement du salon ne privilégie pas la transversalité du RDC et l'ouverture des espaces assurant un meilleur apport en lumière naturel des pièces de vie ;
- Le projet entrave l'apport en lumière de sources d'éclairage existantes ; que la baie située dans la cage d'escalier est agrandie en vue d'aménager un sas d'accès pour la chambre ; qu'une fenêtre y est installée mais que la présence de ce sas réduit l'éclairage naturel de la cage d'escalier ;
- L'aménagement d'un escalier permettant d'accéder au grenier ne se justifie pas pour une pièce non habitable et d'usage secondaire ; qu'il y a lieu de prévoir une trappe ;

Considérant qu'il y a application de la **prescription particulière 21 du PRAS** – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 2026

d'embellissement ; que les modifications apportées doivent viser sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que les châssis de baie de fenêtre à rue d'origine (bois) ont été remplacées par des châssis en PVC blanc ; que le cintrage des baies n'est pas respecté en raison de la présence de volets roulant intégrés ; que les châssis du R+2 ne respectent pas les divisions d'origine et présentent un imposte inférieur ; que l'esthétisme de la corniche a été supprimé ; que la porte d'entrée a également été remplacée ; qu'une boîte aux lettres suspendue et qu'un auvent ont été placés en façade ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble de la façade est affectée ;

Considérant qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, doivent s'harmoniser 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 ; qu'il y a lieu de requalifier la façade à rue par le respect de ses caractéristiques d'origine ; que les châssis doivent être remplacés par des châssis en bois moulurés sans volets, présentant un imposte supérieur, respectant le cintrage des baies et peints en blanc ; que la corniche doit faire l'objet d'une rénovation si les éléments décoratifs d'origine sont encore présents et restaurable ; que dans le cas contraire, seul un caisson en bois peint en blanc peut être installé ; que la boîte aux lettres doit être intégrée à la porte d'entrée ; que l'auvent placé au-dessus de la porte d'entrée doit être supprimé ;

Considérant que le dossier ne renseigne pas la situation de droit ; que la note explicative renseigne le souhait d'aménager 5 chambres au sein de la maison ; que les plans n'en renseignent pourtant que 4 ; que celle-ci n'a pas été adaptée à la présente demande ou aux documents représentés ; que des incohérences ont été observées en ce qui concerne la toiture végétalisée ; que des informations à ce sujet manquent à l'annexe I ; que les installations techniques n'ont pas été représentées (compteurs, chaudières, DEP, etc.) ; que la façade à rue est renseignée telle que la façade existante ; que la situation représentée ne correspond pas à la situation de fait ; que des modifications y ont été apportées au fil des années (placement d'un auvent au-dessus de la porte d'entrée, placement d'une boîte aux lettres suspendue, remplacement de la porte d'entrée) ; que la représentation esthétique de la façade a été banalisée ; qu'il y a lieu de représenter les bandeaux de briques blanches et l'alternance de briques rouges et blanches de l'encadrement en arc surbaissé des baies ; que tous les éléments caractéristiques de la façade n'ont pas été identifiés ou légendés ; que tous les éléments en pierre bleue doivent être renseignés ; qu'il y a lieu de prévoir une légende recensant la matérialité de tous les éléments composant la façade ; que les plans de réalisation en situation projetée doivent être adaptés en conséquence ;

Considérant que lors du prochain remplacement, les menuiseries devront respecter les proportions, les divisions, les matériaux et les couleurs des menuiseries de la façade, qui sont représentés sur plan en situation projetée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 2026

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 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 12 février 2026

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

- Prévoir un retrait latéral de l'annexe au R+1 par rapport au mitoyen de droite, n'entravant pas la baie de la cage d'escalier
- Prévoir une chambre respectant les 9,00 m² de surface minimum requis par l'article 3 du Titre II du RRU
- Revoir l'aménagement des salles d'eau au R+1 par une seule grande salle de bain et d'un WC autonome
- Décloisonner les pièces de vie du RDC
- Ajuster les dimensions de la baie de la nouvelle chambre au R+1 arrière en vue de répondre à l'article 10 du Titre II du RRU
- Supprimer l'escalier droit et installer une trappe pour accéder aux combles
- Restaurer la corniche d'origine ; en cas d'absence ou d'un état trop dégradé, installer un caisson en bois peint en blanc
- Proposer des châssis en bois mouluré et peints en blanc, sans volets et respectant les divisions (double vantaux et imposte supérieur) et le cintrage des baies
- Intégrer la boîte aux lettres à la porte d'entrée
- Supprimer l'auvent situé au-dessus de la porte d'entrée
- Adapter les documents techniques et administratifs en selon les conditions et les éléments repris dans l'avis

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 & 6 (telle que limitée dans les conditions) et Titre II – article 4 et article 10 (pour la baie à rue du RDC) 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	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} ZANAS	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 2026

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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