**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**
**Séance du 05 Novembre 2026**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

| | |
|---|---|
| **Président** | M^me^ CARLIER |
| Secrétaire | M^me^ DE CORT |
| Urbanisme | M^me^ MESSU |

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M^me^ BOGAERTS

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

/

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

| | |
|---|---|
| **PV02** | Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire |
| Objet de la demande | Mettre en conformité une maison unifamiliale |
| Adresse | Rue Henri Caron, 23 |
| PRAS | **Zone d'habitation à prédominance résidentielle** |
| PPAS | **QUARTIER SCHEUTVELD** AG 10/01/1950 (modif. II) |

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**
**Séance du 05 Novembre 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 opposition.

**B.** PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUEES :

L'architecte a été entendu.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**
**Séance du 05 Novembre 2026**

## DÉCIDE

## AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 10/01/1950 (modif. II) ;

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 Henri Caron au n°23, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 2ème Division, Section A – n°119R5 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité une maison unifamiliale (extensions arrières ) ;**

Vu que la demande a été introduite le 26/01/2026, que le dossier a été déclaré complet le 10/08/2026 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/10/2026 au 29/10/2026, 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 la prescription particulière 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme ;
    - dérogation au RCU, article 51, chapitre VII du Titre I – aménagement zone de recul et de retrait latéral ;
    - dérogation au RCU, article 38, chapitre VI du Titre I – collecte et gestion des eaux pluviales et de ruissellement ;
- application de l'article 155 §2 du CoBAT – dérogation à un PPAS ;
    - dérogation au PPAS Scheutveld Extension Mod II, article 7 du point 2 – cours et jardins ;
    - dérogation au PPAS Scheutveld Extension Mod II, article 8 du point 2 – zone de recul ;
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**
**Séance du 05 Novembre 2026**

- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
- dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 38287 (PU 31897) – Construire une maison – permis octroyé le 14/05/1957 ;

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

- l'aménagement de la zone de recul ;
- la couverture de la cour arrière ;
- la fermeture des terrasses aux étages
- l'aménagement des combles ;
- la création d'un abri de jardin en fond de parcelle de 11.22m² entre 2009 et 2012 ;

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

- +00 garage, hall d'entrée, caves, laverie, chaufferie, cour et jardin ;
- +01 vestiaires, WC, bureau, living, salle à manger, cuisine, terrasse avec escalier permettant d'accéder au jardin ;
- +02 4 chambre, SDB, WC et terrasse
- Combles Grenier ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU2025/21980), l'immeuble comprend des travaux de transformation qui ont été effectués de manière illicite – couverture de la cour arrière, fermeture des terrasses ;

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 (archives, RU2025/21980, cadastre) ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne les extensions arrières, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'une maison bel étage qui comporte 1 logement ;

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

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les actes et travaux suivants :

- La couverture de la cour ;
- La fermeture des terrasses arrières aux étages ;
- L'aménagement des combles,
- L'imperméabilisation de la zone de recul ;
- La création d'un abri de jardin en fond de parcelle ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**
**Séance du 05 Novembre 2026**

Considérant que la date de réalisation des actes et travaux ne peut être établie avec précision, à l'exception de l'abri de jardin situé en fond de parcelle, dont la construction peut être située entre 2009 et 2012 au regard des orthophotoplans de Brugis ;

Considérant que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 hall d'entrée, garage, buanderie, chaufferie, local entretien, cave, terrasse, jardin et abri de jardin en fond de parcelle ;
- +01 salon, salle de jeux + salle à manger, cuisine ;
- +02 3 chambres, SDB, WC ;
- Combles bureau, grenier, SDB, WC ;

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 la demande ne mentionne pas la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'il serait intéressant de rendre fonctionnelle la citerne existante afin de permettre le stockage et la réutilisation des eaux de pluie à des fins domestiques, dans l'objectif de réduire le rejet vers les égouts ;

Considérant que l'article 155, § 2, du CoBAT est d'application dès lors que le projet déroge aux prescriptions du PPAS « Quartier Scheutveld » sur les points suivants :

- Art. 7 de la partie 2 – cours et jardin ; que dans cette zone ne seront tolérés que des pavillons de plaisance, des poulaillers et pigeonniers qui devront faire l'objet d'une autorisation spéciale à accorder par le Collège des Bourgmestre et Echevins ;

Considérant qu'un abri de jardin d'une superficie d'environ 11 m² a été érigé en fond de parcelle entre 2009 et 2012 ; que cette construction n'est pas conforme aux prescriptions applicables à la zone ;
Considérant toutefois que le PPAS est ancien et date de 1950 ; que l'abri de jardin présente une superficie limitée et raisonnable ; qu'il est réalisé en bois et présente une structure légère pouvant être assimilée à un pavillon de plaisance ; qu'il s'intègre harmonieusement dans son environnement bâti et paysager ; que, dès lors, la dérogation aux prescriptions du PPAS peut être considérée comme acceptable ;

- Art. 8 de la partie 2 – zone de recul ; que la zone de recul devra être aménagée en jardinet, suivant un plan à soumettre à l'agréation du Collège des Bourgmestre et Echevins ; que le tiers au moins de la surface de la zone de recul devra être planté et être parfaitement entretenu en tout temps ; les plantations à hautes tiges y seront interdites ; cette zone de recul devra conserver constamment cette affectation de jardinets, à l'exclusion de tout autre usage ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**
**Séance du 05 Novembre 2026**

Considérant que plus de 50 % de la zone de recul a été imperméabilisée ; que cette situation n'est pas conforme aux prescriptions applicables ; qu'il y a dès lors lieu de rétablir la zone de recul conformément à la situation de droit ;
Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne***, en ce qu'un abri de jardin a été construit au-delà des ¾ de la parcelle ;
Considérant que l'abri de jardin n'est pas repris sur la coupe AA' ; qu'il convient de compléter le dossier par une coupe réalisée sur toute la profondeur de la parcelle, permettant notamment de renseigner la hauteur de l'abri de jardin ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul*** ; que la zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre ; qu'elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage ;

Considérant qu'une travée végétalisée a été supprimée entre 2009 et 2012, entraînant l'imperméabilisation complète de la zone de recul ; qu'il y a dès lors lieu de rétablir cette travée végétalisée ;

Considérant qu'il y a dérogation au ***RCU, article 51, chapitre VII du Titre I – aménagement zone de recul et de retrait latéral*** , que la zone de recul et les zones de retrait latéral jouxtant l'espace public participent à l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public ;

Considérant qu'il y a dérogation 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 ;

Considérant que la citerne d'eau de pluie d'origine n'est pas représentée sur les plans ; qu'il y a lieu de la faire figurer sur ceux-ci ; qu'en cas de suppression de cette citerne, il convient de prévoir un nouveau dispositif de dispersion des eaux pluviales in situ ou un dispositif de temporisation afin de la remplacer ;

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

- Aménagement d'une 2ème SDB dans les combles pourtant il n'y a pas de chambre à cet étage ;
- manquement de réaménagement des chambres arrières suite à la fermeture de la terrasse - suppression des anciennes cloisons qui les séparait de l'espace extérieur ;

Considérant que le projet maintient la maison en logement unifamilial ; que le nouvel aménagement améliore l'habitabilité du bien en ce que les pièces de vie situées au 1er étage sont agrandies et davantage proportionnées au nombre de chambres ; que toutefois, la fermeture de la terrasse au 2ème étage implique une réorganisation des chambres arrière afin de garantir le bon aménagement des lieux ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**
**Séance du 05 Novembre 2026**

Considérant que la ***prescription particulière 1.5.2° du PRAS*** est d'application en ce qu'en zone de recul, des modifications ont été apportées – suppression de la travée végétalisée ;

Considérant que les menuiseries existantes en façade avant, réalisées en bois d'aspect naturel, sont conservées, permettant ainsi de préserver les caractéristiques architecturales du bâtiment ;

Considérant que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales sont respectées ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respectée ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ; que le matériau projeté pour les châssis est qualitatif et durable ;

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 05 Novembre 2026**

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

- **Rétablir la zone de recul conformément à la situation de droit ;**
- **Faire figurer sur plan la citerne d'eaux de pluie d'origine ou prévoir un nouveau dispositif de dispersion des eaux pluviales in situ ou un dispositif de temporisation afin de la remplacer au cas où elle serait supprimée ;**
- **Représenter sur la coupe AA' l'abri de jardin en fond de parcelle en indiquant sa hauteur ;**

**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.**