

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 juin 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. JACOBS

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

| | |
|---------------------|--|
| PV07 | Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires |
| Objet de la demande | Étendre une maison d'habitation unifamiliale |
| Adresse | Route de Lennik, 955 A |
| PRAS | Zone d'habitation à prédominance résidentielle |
| PPAS | 01/PPAS/175650 – "CHAUDRON" – A.G. du 20/10/2022 |
| PL | 3/FL/86-00 – 01/LAFD/188287 (46084) – mod. 20/12/2015 |

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 juin 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 (accompagné de sa fille) a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 juin 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 projet est implanté dans le périmètre du PPAS « CHAUDRON » arrêté de l'exécutif du 20/10/2022 ;

Vu que le bien se situe dans le permis de lotir non périmé « Quartier Chaudron », référencié 3/FL/86 – sous le n° L91 (PL 46084) – délivré en date du 05/05/2014 ;

Vu que le bien se situe Route de Lennik au n° 955 A, maison mitoyenne unifamiliale R+01+TV, implantée sur une parcelle de 280m², cadastrée 7^{ème} Division – Section G – n° 260 v 5 ;

Vu que la demande vise à **étendre une habitation unifamiliale** ;

Vu que la demande a été introduite le 17/12/2025, que le dossier a été déclaré complet le 16/04/2026 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation à un permis de lotir ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 23, chapitre V du Titre I du RCU – toitures plates ;

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 28/05/2026 au 11/06/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° PU 50384 – construire une habitation unifamiliale (Lot M09) – permis octroyé le 23/10/2018 ;
- n° 51606 (PU 52787) – étendre une habitation unifamiliale – demande classée sans suite le 16/01/2024 ;
- n° 51454 (RPU 53649) – étendre une habitation unifamiliale – demande refusée en saisine le 13/10/2025 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 juin 2026

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'imperméabilisation de la zone de recul, pour le non-aménagement de la zone de cour et jardin tel qu'octroyé, pour les superficies de vitrage des châssis ;

Considérant que la demande vise à agrandir la maison familiale de 4 à 5 chambres, à construire une extension au rez-de-chaussée en comblant le retrait existant d'une profondeur de 2,00m, à construire un niveau sur le toit plat du volume garage ;

Considérant que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 corps principal inchangé : hall, salon 1, cuisine/sàm ;
volume garage : 1 emplacement voiture, sas avec wc, nouvelle buanderie dans extension (+/- 6,40m²) ;
- +01 corps principal : chambre, sdd, wc, nouveau couloir empiétant sur le salon 2 donnant accès à la rehausse du garage ;
volume garage : nouvelle chambre avec dressing dans extension (+/- 27m²) ;
- +02 corps principal inchangé : 3 chambres, sdd, wc ;

Considérant que la demande déroge aux *prescriptions littérales du Permis de Lotir* :

- **3.2.1.2** *Rapport P/S*
la valeur maximale autorisée pour le lot M09 est de 0,88 (246m²) ; le projet prévoit 298m² soit un P/S de 1,06 ;
- **3.2.1.3** *Implantation*
les constructions sont implantées dans les « limites de zones de bâtisse » indiquées au plan de lotissement ; le volume de la nouvelle buanderie est situé hors zone aedificandi ;

Que l'extension du rez-de-chaussée qui ne se motive pas est inenvisageable ;

Que la possibilité de construire un niveau sur le volume garage est envisagée moyennant le respect de la *prescription 3.2.1.4 – dimensions des constructions* ; qu'hormis la *mesure d'harmonisation – deux « volumes garages » voisins ont le même profil mitoyen et le même volume*, la rehausse satisfait pour le reste aux exigences ;

Que les propriétaires voisins du n° 955 B ont introduit une demande de permis le 7/02/2023, PU 52797 – étendre une maison d'habitation ; que toutefois la demande n'a jamais été complétée (ARI du 24/03/2023) et a été classée sans suite le 23/10/2024 ; qu'à ce jour, aucune autre demande n'est en cours ; qu'il convient de représenter sur les plans la situation de droit de la construction du n° 955 B (et pas la situation projetée d'une demande classée sans suite) ;

Que dans le lotissement, a déjà été accordée une situation similaire qui ne respecte pas la mesure d'harmonisation (entre lots M28 & M29 situés Clos des Pleurotes aux n° 2 & 4, permis octroyés en 2017) ; que la dérogation au rapport P/S, en raison du niveau supplémentaire du volume garage, a également été octroyée ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates*, en ce que toute nouvelle toiture plate de plus de 20m² doit être aménagée en toiture végétalisée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 juin 2026

Que la superficie du toit plat existant est la même que celle du projet, soit +/- 22,20m² ; que le débit des eaux de ruissellement n'est pas modifié ;

Que la rehausse projetée constitue une opportunité de mettre en œuvre des interventions qui ont un effet positif sur les effets d'îlot de chaleur et qui améliorent le confort thermique du bâtiment ; que le demandeur s'est montré favorable à la végétalisation du toit plat ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul*, en ce que la situation existante de fait ne respecte pas l'aménagement octroyé ;

Que la zone de pleine terre n'a pas été réalisée ; qu'elle ne peut être imperméabilisée et transformée en espace de stationnement ; qu'il convient de mettre en œuvre une superficie équivalente de zones plantées en pleine terre, telle que prévue dans le permis de la construction ; qu'en raison de la présence d'un regard d'égout, celles-ci devront éventuellement être légèrement adaptées ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que la situation existante de fait n'est pas conforme à l'aménagement qui a été autorisé ;

Que les deux sujets à haute tige ne semblent pas avoir été plantés ; qu'il y a lieu de confirmer leur plantation ; qu'en séance, le demandeur a évoqué la plantation de figuiers ;

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

Qu'en situation existante de fait, les superficies de vitrage des châssis du 1^{er} étage ont été réduites par le placement d'un panneau plein en partie inférieure des châssis ; que l'apport de lumière naturelle de la chambre 1 et du salon 2 est impacté et n'est plus conforme ;

Que les fenêtres sans allège opaque offrent plus de lumière naturelle et permettent de respecter l'article 10 ;

Considérant que la profondeur du bâti projetée au rez-de-chaussée n'est pas adéquate et est contraire au bon aménagement des lieux ; qu'à contrario, la rehausse du volume de garage est envisageable ;

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 le projet ne renseigne pas les modifications d'aspect des châssis effectivement placés par rapport à la situation de droit ;

Qu'il convient d'harmoniser la baie de la rehausse du garage avec celles déjà existantes au +01 ; que ces baies, à dominante verticale, ne présentent pas d'allège ;

Considérant que les données renseignées aux cadres VI, VII et VIII de la demande ne sont pas toutes correctes – P et P/S en SE et SP, superficie plancher au +02 en SE, nombre total d'emplacements en SE et SP ; que celles-ci doivent être rectifiées ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 juin 2026

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 18 juin 2026

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

- Supprimer l'annexe projetée au rez-de-chaussée ;
- Supprimer des représentations l'extension volumétrique du voisin de gauche qui n'a pas été octroyée ;
- Végétaliser la toiture plate de l'annexe projetée au-dessus du garage ;
- En façade à rue, harmoniser la dimension des baies au +01 (baies verticales sans allège) ;
- Réaliser l'aménagement de la zone de recul tel qu'octroyé en 2018 (jardinet de pleine terre) ;
- Confirmer la plantation des deux arbres à haute tige en zone de cour et jardin, tel qu'octroyé en 2018 ;
- Rectifier les cadres VI, VII et VIII de l'Annexe I tel que demandé ci-dessus ;

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations aux prescriptions littérales du Permis de Lotir, 3.2.1.2 & 3.2.1.4 (mesure d'harmonisation) sont acceptées pour les motifs évoqués et moyennant le respect des conditions susmentionnées.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

| | | |
|------------|-----------------------------|--|
| Présidente | M ^{me} CARLIER | |
| 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. JACOBS | |
| Bruxelles Environnement | M. MOENECLAEY | |