

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

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Construire une annexe arrière et des lucarnes, réaménager le rez-de-chaussée commun et créer un 3^{ème} logement dans les combles d'un immeuble d'habitation
Adresse	Rue Maurice Albert Raskin, 4
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS	« Quartier Scheutveld » A.R. 10/01/1950

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 a fait l'objet d'une réaction hors délai.

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

Une réclamante du voisinage, dont le courrier a été transmis hors délai, s'est exprimée :

- Pas de suppression de parking alors qu'on augmente le nombre d'unités de logement ;
- Quid qualité des espaces proposés pour le nouveau logement sous combles – beaucoup de problèmes dont le respect de la hauteur libre minimale, le calcul des superficies de plancher pas correct ;
- Au rdc, agrandissement du volume pas indispensable, circulation surdimensionnée et fragmentée, besoin d'une extension pour un local commun non justifiée (la surface existante existe déjà) ;
- Aménagements négatifs en zone de cour et jardin – espaces résiduels inexploitable, rehausse mitoyenne impactant la parcelle mitoyenne gauche ;
- Opposition soucieuse de préserver la qualité du quartier.

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 bien est inscrit dans le périmètre du PPAAS « Quartier Scheutveld » arrêté de l'exécutif du 10/01/1950 ;

Vu que le bien se situe Rue Maurice Albert Raskin au n° 4, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle de 213m², cadastrée 2^{ème} Division – Section A – n° 98 x 3 ;

Vu que la demande vise à **construire une annexe arrière et des lucarnes, réaménager le rez-de-chaussée commun et créer un 3^{ème} logement dans les combles d'un immeuble d'habitation** ;

Vu que la demande a été introduite le 03/02/2026, que le dossier a été déclaré complet le 23/04/2026 ;

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 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 28/05/2026 au 11/06/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 36450 (PU 29959) – construire une maison – permis octroyé le 02/03/1954
- n° RPU 53662 – transformer un immeuble de rapport – demande de permis refusée en saisine le 09/12/2025

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement d'un studio au rez-de-chaussée arrière, pour le placement d'un escalier desservant les combles, pour le changement d'aspect de la façade à rue (menuiseries extérieures) ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2023/16308), l'immeuble comprend 2 unités de logement indépendantes ;

Vu l'avis défavorable unanime, émis par la Commission de concertation du 04/12/2025 – demande de PU 53662 visant à aménager 4 unités de logement ;

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

Vu le refus de permis notifié par le Fonctionnaire délégué le 09/12/2025 ; outre le fait qu'il se rallie à cet avis, ce refus est motivé comme suit :

- la demande propose une surdensification de l'immeuble en augmentant le volume et en créant des dérogations qui ne se justifient pas ;
- la demande densifie les logements existants et n'en améliore pas les conditions de confort et d'habitabilité ;

Considérant que la présente demande vise à créer une unité de logement supplémentaire (2 > 3) en aménageant les combles et en construisant des lucarnes avant et arrière, à réaliser une extension arrière au rez-de-chaussée en l'aménageant en espace commun, à prévoir un passage d'accès au jardin mutualisé, à créer une terrasse de jardin surélevée, à supprimer le garage et sa porte d'accès extérieure, à démolir les corps des conduits intérieurs de cheminée ;

Considérant que la demande en situation de droit se composait de 2 unités de logement 1ch, aménagées comme suit :

- +00 hall d'entrée, garage, laverie, cave à charbon, local chaufferie, escalier extérieur pour accéder un niveau du jardin légèrement en contrebas (6 marches) ;
- +01 appartement 1 chambre ;
- +02 appartement 1 chambre ;
- Combles grenier non aménagé accessible par une trappe ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage le réaménagement du rez-de-chaussée en supprimant le garage et en créant une extension arrière avec terrasse surélevée, l'aménagement d'une unité de logement supplémentaire dans les combles avec placement de deux lucarnes, la pose d'un isolant extérieur en façade arrière ;

- +00 hall d'entrée avec local poubelles, local vélos, caves privatives (3), hall avec passage commun pour le jardin et un accès à un espace bureau et commun avec sanitaire (22,45m² + 3,40m²), terrasse surélevée de + 1,10m d'une superficie de +/- 12,75 m² ;
- +01 appartement 1 chambre (60,10m²) – aménagement existant
hall, salon/sàm, wc, sdb, cuisine, chambre
- +02 appartement 1 chambre (60,10m²) – idem +01
- Combles appartement 1 chambre (51,95m²)
hall, cuisine ouverte sur séjour (27,30m²),
hall, salon/sàm, wc, sdb, cuisine, chambre (15,60m²)

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti et la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot sont impactées ;

Que la position surélevée de la terrasse impacte le voisinage et ne préserve pas l'intimité en créant des vis-à-vis gênants ;

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

Que par ailleurs, la terrasse n'est pas conforme au Code civil en matière de servitude de vues ; qu'elle ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne gauche et génère des vues directes sur la propriété voisine ; que cette configuration, qui contrevient aux dispositions du Code civil, n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales sur la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 3, implantation des constructions en mitoyenneté*, en ce que du côté de la limite latérale gauche, l'isolant extérieur de 15cm est implanté sur la parcelle voisine – une profondeur de 0,50m est impactée au rez-de-chaussée, de 1,95m aux étages ;

Que l'isolant n'est pas représenté en élévation ; que le raccord au niveau de la corniche voisine, implantée plus bas que celle du projet, n'est pas abordé ; que la récolte des eaux de ruissellement du versant voisin arrière est impactée ;

Que le projet prévoit d'isoler une façade orientée Sud ; que dans un souci de performances énergétiques et d'objectif de réduction de la fracture énergétique, il y a lieu d'avoir une réflexion plus large en termes de stratégie d'isolation ; sachant que la méthodologie employée par les différents audits énergétiques, ainsi qu'Homegrade, est de prioriser les phases d'isolation – dans un premier temps l'isolation la toiture, ensuite le remplacement des châssis, puis l'isolation des façades ; qu'il est conseillé de s'assurer que la rénovation de l'immeuble est faite de manière la plus performante possible ; que les châssis en façade nord ne sont pas remplacés ; qu'il convient de s'assurer que l'isolation par l'intérieur de toiture et/ou de plancher des combles perdus est adéquate ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la terrasse, surélevée à une hauteur de 1,10m, dépasse les deux gabarits voisins ; que le mur construit sur une profondeur de 2,00m à la limite mitoyenne droite n'est qu'un mur de jardin ; que c'est le front de bâtisse qu'il faut prendre en compte ; que l'escalier extérieur existant de 6 marches est déplacé au-delà de la profondeur autorisée ;

Que la terrasse, considérée comme un volume d'occupation potentielle, dépasse la profondeur des deux constructions voisines ;

Que la surélévation de la terrasse ne se motive pas d'autant plus que le jardin est mutualisé ; qu'il convient de la laisser de plain-pied avec le jardin ;

Que le brise-vues existant, représenté à la mitoyenneté, ne nécessite pas une hauteur de 3,50m ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que l'extension en toiture de type lucarne dépasse le versant avant des deux toitures voisines ; que la lucarne ne dépasse pas son propre profil de versant de plus de 2,00m ;

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

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture**, en ce que l'extension en toiture de type lucarne dépasse le versant arrière de la toiture voisine située à gauche de plus de 3,00m ;

Que le versant voisin est dépassé de 3,40m ; que la lucarne projetée observe retrait latéral de 1,20m par rapport à la limite mitoyenne gauche ;

Que les lucarnes sont projetées essentiellement pour augmenter au maximum les superficies de plancher du logement ; que malgré cet aménagement, le nouveau logement est en dérogation au Titre II ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul**, en ce que la zone d'accès minéralisée du garage ne se motive plus ;

Que le projet ne propose aucune adaptation de l'aménagement végétalisé de la zone de recul alors que le garage est supprimé ; que cette zone ne peut être transformée en espace de stationnement ; que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Qu'il convient d'assurer la pérennité des plantations existantes de la zone de recul ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (séjour/cuisine du logement créé) ;

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 (séjour/cuisine du logement créé) ;

Que le calcul de la superficie nette éclairante des fenêtres de lucarne est basé sur 1/5^{ème} de la superficie plancher, et non 1/12^{ème}, vu que les fenêtres ne sont pas placées dans le versant de toiture ;

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

- dimensions restreintes des espaces communs et des caves privatives ; peu d'optimisation spatiale ; emplacement et dimensions du local poubelles inadéquats ;
- suppression du garage injustifiée compte tenu de l'augmentation du nombre de logements en zone d'accessibilité C ;
- sanitaire du rez-de-chaussée ne se motivant pas pour un local commun ;
- pièce de plus de 22m² créée au +00 ne peut à la fois être un bureau privatif pour le propriétaire et un espace commun pour les habitants des logements ;
- le jardin étant mutualisé, la pièce arrière ne peut servir que de rangement commun lié à l'utilisation du jardin ;
- configuration de la terrasse et de l'escalier extérieur ne se justifiant pas pour une fonction autre qu'une pièce habitable d'un logement ;
- création d'un logement 1 chambre s'apparentant davantage à un studio compte tenu des surfaces utiles disponibles ; quid de la hauteur sous plafond et de l'échappée au droit de la volée d'escalier surplombée par le plancher du séjour ?

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

- manquement de l'implantation des techniques – quid production d'eau chaude sanitaire (chaudière) ? quid sortie à l'air libre ?
- démolition de tous les corps de cheminée intérieurs avec maintien de la cheminée extérieure ; quid des extractions sanitaires et de cuisine ?
- pose d'une isolation extérieure sans s'être assuré de sa faisabilité et de l'absence de préjudice pour les tiers ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 2 à 3 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité ; que cette augmentation n'est envisageable que si les surfaces disponibles sont pertinentes et adéquates ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;

Considérant que par rapport à la demande précédente, refusée en 2025, le projet ne comporte pas d'améliorations substantielles ; que l'habitabilité des deux logements existants est à améliorer avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ; que le logement prévu dans les combles, en tant que nouvelle unité, doit pouvoir répondre à toutes les prescriptions des réglementations en vigueur, sans dérogation au Titre II du RRU ;

Considérant qu'en l'état, l'agrandissement du rez-de-chaussée ne se justifie pas ; que le projet densifie le rez-de-chaussée sans améliorer l'offre en locaux communs ; que le changement d'utilisation en bureau n'est pas pertinent ; que la terrasse est à maintenir de plain-pied avec le jardin ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité par les transports en commun (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants** ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à l'agencement de 3 unités de logement et plus, un local doit être prévu et présenté un accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ;

Que la porte de garage est supprimée ; que l'accès au local vélo est prévu depuis le sas d'entrée de 2,25m² ; que compte tenu de l'espace disponible et des représentations qui en sont faites, les vélos ne sont pas aisément accessibles et il n'y a pas suffisamment d'espace pour les déplacer ;

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

Considérant que toutes les menuiseries extérieures en bois ont été remplacées par du PVC blanc ; que la façade ne présente pas d'éléments patrimoniaux particuliers et/ou des qualités esthétiques spécifiques ; que toutefois la composition d'ensemble de la façade est affectée par la proposition de remplacement de la porte de garage par un châssis fixe ; que cette proposition ne s'intègre pas au langage architectural et aux caractéristiques esthétiques ;

Que le remplacement des tuiles de couleur terre cuite par des tuiles gris anthracite ne se justifie pas ; que cette couleur foncée ne fait pas partie des caractéristiques des toitures à versants avoisinantes et, de plus, n'est pas indiquée pour lutter contre la surchauffe ; que dès

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

lors, l'habillage prévu au niveau de la lucarne, en acier galvanisé de ton gris anthracite, n'est pas pertinent ;

Considérant que certaines mentions qui figurent sur les plans sont erronées – la façade arrière n'est pas rehaussée ; que les informations en coupe sont lacunaires et ne permettent pas de s'assurer des hauteurs libres dans les combles ;

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 ;

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

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

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	