

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 19 juin 2025**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. BREYNE  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> DE CORT  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEWACHTER

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

M<sup>me</sup> HANSON

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

/

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAËY

**DOSSIER**

<b>PV10</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	<b>Mettre en conformité l'extension arrière d'une maison unifamiliale</b>
Adresse	Rue Jean Van Lierde, 62
PRAS	Zone d'habitation

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 19 juin 2025**

**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 19 juin 2025**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe Rue Jean Van Lierde au n° 62, maison unifamiliale mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle de 155m<sup>2</sup>, cadastrée 2<sup>ème</sup> Division – Section A – n° 52 k 2 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité l'extension arrière d'une maison unifamiliale** ;

Vu que la demande a été introduite le 19/06/2024, que le dossier a été déclaré complet le 20/02/2025 ;

Vu que la demande est 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 2.5.2° 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 ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 38, chapitre VI du Titre I du RCU – collecte et gestion des eaux pluviales et de ruissellement ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/05/2025 au 12/06/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 34407 (PU 37773) – construire une maison – permis octroyé le 05/09/1950
- n° 49615 (PU 46451) – installer 6 panneaux photovoltaïques – permis octroyé le 06/11/2008

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une extension (travaux réalisés entre 2017 et 2018), pour le changement d'aspect de la façade à rue (travaux antérieurs à 2009) ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 19 juin 2025**

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2017/3767), l'immeuble est une maison unifamiliale ; vu la mise en demeure du 02/06/2023 – I-2023/4452 – pour l'augmentation du volume arrière, travaux nécessitant une demande préalable de permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'une maison unifamiliale s'étendant au rez-de-chaussée sur une profondeur de 7,90m, prolongée de 2,18m en cour ;

Considérant qu'en situation existante de fait, cette profondeur a été portée à 11,65m, prolongée par une terrasse de jardin de 3,30m accessible par un escalier extérieur de 6 marches ;

Considérant que la demande en situation projetée maintient le caractère unifamilial de la maison ; qu'elle vise à mettre en conformité les travaux réalisés au niveau du rez-de-chaussée ; qu'une cuisine a été aménagée dans l'extension de +/-21,20m<sup>2</sup> ;

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 n'est pas améliorée ;

Que l'extension a été prolongée par une terrasse de 3,30m de profondeur sur toute la largeur de la façade ; que la semi-perméabilité de son revêtement n'est pas avérée ; que l'aménagement paysager de la zone de jardin n'est pas renseigné ; qu'il convient de compléter les représentations des plans ;

Que la demande ne fait plus état de la citerne d'eau de pluie existante ; qu'aucune mesure de temporisation et de réutilisation des eaux pluviales n'est proposée ; que la végétalisation du toit plat de l'extension est prévue ; qu'il y a lieu de s'assurer de sa mise en œuvre et de représenter l'épaisseur du substrat en coupe ;

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 ; qu'il convient de prévoir un stockage des eaux de pluie ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'extension et l'escalier extérieur dépassent le gabarit voisin le moins important (au n° 64) de plus de 3,00m sans observer un retrait latéral de 3,00m ;

Que le dépassement de l'extension elle-même est minime (3,02m) et permet d'améliorer l'habitabilité de la maison ; que l'escalier extérieur, qui y est accolé, augmente cette profondeur de 1,75m sans observer le retrait minimal prescrit ; que l'escalier s'écarte de la limite mitoyenne de 0,68m ;

Que par ailleurs, le projet en l'état n'est pas conforme au *Code civil* en matière de servitude de vues – *article 3.132* ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que l'escalier extérieur ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne du côté droit ;

Que la dérogation minimale de l'extension est acceptable ; que la dérogation concernant l'escalier extérieur est envisageable pour autant que la distance légale prescrite pas le Code

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 19 juin 2025**

civil est au minimum respectée ou que le demandeur obtienne de la part du propriétaire voisin une servitude de vue et reçoive l'aval pour l'aménagement tel qu'existant ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que la pièce habitable dans les combles n'atteint pas le minimum d'1/12<sup>ème</sup> de la superficie plancher ; que les combles ont été aménagés en chambre ; qu'il convient d'augmenter la superficie nette éclairante ;

Qu'en outre, en façade arrière, la superficie nette éclairante de la baie existante de l'extension est agrandie ; que sur le toit de l'extension, une coupole est prévue et positionnée de manière à apporter un éclairage zénithal à la sàm située en pièce centrale ;

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 toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées (avant 2009) par porte et châssis en PVC blanc ; que les baies ne sont pas impactées ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ; que la composition d'ensemble de la façade n'en est pas altérée ;

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 19 juin 2025**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 19 juin 2025**

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

- Déplacer l'escalier extérieur et le positionner de manière à respecter au minimum la distance légale prescrite par le Code civil (1,90m), ou obtenir une servitude de vue du propriétaire voisin concerné ;
- Supprimer la dérogation à l'article 10 du Titre II ;
- Prévoir un stockage des eaux de pluie ;
- Compléter les représentations avec l'aménagement paysager de la zone de jardin et avec l'épaisseur du substrat de la toiture végétalisée ;

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 – articles 4 et 6, 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**

Président	M. BREYNE	
Secrétaire	M <sup>me</sup> DE CORT	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	