

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 22 mai 2025**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> DE CORT  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEWACHTER

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

M<sup>me</sup> BOGAERTS

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV04</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par le copropriétaire
Objet de la demande	<b>Mettre en conformité un abri de jardin</b>
Adresse	Boulevard Maurice Herbette, 81
PRAS	Zone mixte

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 22 mai 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 22 mai 2025**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

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

Vu que le bien se situe Boulevard Maurice Herbette au n° 81, immeuble mitoyen R+03+TP, implanté sur une parcelle cadastrée 2<sup>ème</sup> Division – Section A – n° 60 n 9 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité un abri de jardin** ;

Vu que la demande a été introduite le 25/09/2024, que le dossier a été déclaré complet le 13/01/2025 ;

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 l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU – implantation d'une construction isolée ;
  - dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction isolée ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/05/2025 au 15/05/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 41069 (PU 34956) – construire un immeuble – permis octroyé le 16/10/1962
- n° 50129 X (PU 48363) – étendre le rdc à l'arrière du bâtiment – permis octroyé le 10/06/2014

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la présence en fond de parcelle d'une annexe de plus de 9m<sup>2</sup> ;

Vu l'information reprise dans le permis de 2014 – « *les plans montrent la présence d'un abri de jardin en fond de parcelle de plus de 9m<sup>2</sup> ; que celui-ci n'est pas dispensé de permis d'urbanisme et devra faire l'objet d'une nouvelle demande* »

Vu qu'en zone de cours et jardins, la construction d'un bâtiment accessoire, isolé du bâtiment principal ou de ses annexes et qui n'est pas destiné à l'habitation, est dispensé de permis d'urbanisme pour autant :

- que sa superficie, en ce compris la projection au sol de sa toiture, n'excède pas 9 m<sup>2</sup> ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 22 mai 2025**

- que sa hauteur totale n'excède pas 3,00 m ni ne dépasse le plan incliné à 45° par rapport à l'horizontale, plan prenant naissance au sommet des murs mitoyens ou, en absence de mur, à une hauteur d'1,50 m au droit de la limite mitoyenne ;

Considérant que la présente demande ne concerne que l'abri de jardin implanté en fond de parcelle, appartenant au logement gauche du rez-de-chaussée qui en possède la jouissance privée et exclusive ;

Considérant que le projet vise à mettre en conformité cette construction légère, présentant une emprise au sol de +/- 21,87m<sup>2</sup> (14,08m<sup>2</sup> + projection au sol de la toiture) ;

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 est impactée ; qu'un des enjeux d'aujourd'hui est de privilégier un aménagement paysager pérenne qui puisse participer à la régénération de la biodiversité locale ;

Que la zone de cour et jardin initiale présentait une zone de terrasse de 17,70m<sup>2</sup> et une autre de pleine terre de 76,10m<sup>2</sup> ; qu'une surface de +/- 26,25m<sup>2</sup> de la zone de cour et jardin a été imperméabilisée (zone dallée) ; que la zone plantée en pleine terre de 12,90m de profondeur a été réduite de 4,45m sur toute la largeur de la partie de jardin concernée (5,90m) ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable* ; que les zones de cours et jardins d'une superficie supérieure à 60 m<sup>2</sup> comportent une surface perméable, en pleine terre et plantée, au moins égale aux 2/3 de leur superficie ; que la zone imperméabilisée totale de 43,95m<sup>2</sup> est au-delà du 1/3 autorisé ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 7 & 8, implantation & hauteur de constructions isolées*, en ce que la construction est implantée à 0,46m de la limite mitoyenne gauche (n° 83) et à +/- 0,50m du mur mitoyen en fond de parcelle ; que ce retrait est réduit au niveau du débord de toiture (+/- 0,20m et +/- 0,35m) ; que la hauteur maximale de la construction est de 2,73m ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 48, chapitre VII du Titre I – autres installations en zone de cours et jardins* ; qu'une installation fixe à usage domestique, de type abris de jardin, est conforme pour autant que sa superficie cumulée, y compris la projection au sol de sa toiture, ne dépasse pas 50% de la superficie de la zone de cours et jardins avec un maximum de 20m<sup>2</sup> ; qu'elle peut être implantée à moins de 2,00m par rapport à une limite mitoyenne pour autant que cette implantation a reçu l'accord des voisins ;

Que l'emprise au sol de l'abri de jardin de +/- 21,87m<sup>2</sup> y contrevient ;

Considérant que la profondeur totale des zones imperméabilisées et l'emprise au sol de l'annexe ne sont pas adéquates en ce qu'elles préjudicient l'intérieur d'îlot ; qu'elles sont contraires au bon aménagement des lieux ; que les dimensions de l'abri de jardin ne se motive compte tenu de son utilisation (limitée à du rangement) et de la taille modeste du jardin ;

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 22 mai 2025**

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

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Présidente	M <sup>me</sup> CARLIER	
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> BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	