

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} DE CORT
Urbanisme M^{me} DELCOURT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

/

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAËY

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Construire une terrasse et mettre en conformité les modifications en façade à rue d'une maison unifamiliale
Adresse	Boulevard Théo Lambert , 9
PRAS	Zone d'habitation, espaces structurants
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 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 ni demande à être entendu.

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation, le long d'un espace structurant suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;

Vu que le bien se situe Boulevard Théo Lambert au n° 9, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n°615 E9 et est répertorié en tant que maison bel-étage comportant un logement ;

Vu que la demande vise à construire une terrasse et mettre en conformité les modifications en façade à rue d'une maison unifamiliale ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 12/06/2025 au 26/06/2025, 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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne

Vu que le Boulevard Théo Lambert est une voirie régionale, que la Direction Gestion et Entretien des Voiries - Bruxelles Mobilité - AED a été consultée et qu'aucune remarque ni opposition à la présente demande de permis d'urbanisme n'a été formulée ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°37024 (PU F30547) – construire une maison – permis octroyé le 14/04/1955 mais non-exécuté
- n° 37577 (PU F31138) – construire une maison – permis octroyé le 31/01/1956

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une véranda au rez-de-chaussée arrière entre 2009 et 2014, le remplacement des menuiseries à rue en bois d'origine par du PVC blanc, la modification des aménagements intérieurs ;

Vu qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 buanderie, local compteurs, cave à charbon
- +00 hall, garage, WC, accès jardin
- +01 living, sàm, cuisine
- +02 3 chambres, SDB

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/9576), l'immeuble comprend une maison unifamiliale avec garage ;

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

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Démolir la véranda existante irrégulière
- Construire une terrasse au 1^{er} étage arrière accessible depuis les pièces de vie
- Mettre en conformité les aménagements intérieurs
- Mettre en conformité le changement des menuiseries en façade à rue

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 buanderie, local compteurs, cave à charbon
- +00 hall, garage, SDD, accès jardin
- +01 séjour, sàm, cuisine, terrasse de 15 m²
- +02 2 chambres, SDD, bureau

Considérant que la *prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'ilot* est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la création de la terrasse peut occasionner des nuisances en intérieur d'ilot et préjudicier le voisinage ; que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation moyen à élevé ; que le projet ne fait état d'aucune mesure de gestion intégrée des eaux pluviales ; qu'il convient de prévoir une citerne de récolte des eaux pluviales en cave afin de limiter les risques d'inondation et permettre une réutilisation des eaux récoltées à des fins domestiques ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne* en ce que la terrasse créée à l'étage dépasse les profils des deux constructions voisines ; que le jardin est orienté plein nord et assez encaissé ; l'aménagement d'une terrasse à l'étage permet la création d'un espace extérieur au niveau des pièces de vie avec un accès direct et un ensoleillement amélioré ; que la dérogation est acceptable ;

Considérant cependant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la terrasse de +01 ne respecte pas le retrait légal d'1.90 m par rapport au voisin de gauche ; qu'un écran de plantation est prévu afin de limiter ces vues ; que cet écran végétal ne constitue pas une solution pérenne ; que toutefois cet aménagement est acceptable à condition qu'il soit cautionné par écrit par les propriétaires de la parcelle voisine de gauche ; que le retrait d'1.90m observé par rapport au voisin de droite est quant à lui conforme au code civil et à maintenir ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12 - aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que les superficies de zones de pleine terre sont diminuées par rapport à la situation de droit ; qu'une terrasse carrelée est existante au niveau du jardin ; qu'en vue de lutter contre les risques d'inondation et de participer à la désimperméabilisation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

des sols, il y a lieu de supprimer cette terrasse carrelée et restaurer la perméabilité des sols sur l'ensemble du jardin ; que les photographies aériennes montrent par ailleurs la présence d'arbres à haute tige en fond de parcelle ; que les plans sont lacunaires quant aux aménagements paysagers projetés de la zone de cours et jardins ; qu'il convient de proposer et dessiner sur plan un aménagement paysager du jardin riche en plantations ;

Considérant que les modifications des aménagements intérieurs (SDD au rez-de-chaussée, déplacement de la SDB au 2^{ème} étage et transformation d'une chambre en bureau) n'impactent pas l'habitabilité de la maison unifamiliale ;

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 les menuiseries en bois d'origine ont été remplacées par des châssis en porte en PVC blanc ; que les baies et divisions sont respectées ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ; que le bien ne se situe pas dans un périmètre d'intérêt esthétique ou patrimonial ; que l'aspect architectural de la façade s'intègre au cadre bâti environnant ;

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 03 juillet 2025

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

- Proposer une configuration de terrasse à l'étage conforme au Code Civil ou obtenir l'accord écrit des voisins sur la configuration dessinée et les vues créées
- Supprimer la terrasse carrelée du rez-de-chaussée en vue de restaurer la perméabilité du sol
- Proposer et dessiner un aménagement paysager (plantations) du jardin
- Placer une citerne de récolte des eaux pluviales en cave et préciser les modalités de réemploi

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 et 12 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

En application de l'article 191 du CoBAT, les documents modificatifs répondant aux conditions émises devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	