

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente Mme CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

Mme BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAËY

DOSSIER

PV12	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Mettre en conformité une maison unifamiliale
Adresse	Rue Buffon 103
PRAS	zones d'habitation à prédominance résidentielle

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 2025

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVÉES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune réaction.

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDÉ À ÊTRE ENTENDUES ET QUI SONT
CONVOQUÉES :**

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à mettre en conformité une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/06/2025 au 04/07/2025 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - article 6 : hauteur toiture ;
- Application de l'article 153§2a12 Dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses

Considérant que l'enquête n'a donné lieu à aucune réclamation ;

Considérant que la demande de permis a été saisie par le Fonctionnaire délégué avant que la commune n'ait accusé réception de la demande ;

Considérant que le Fonctionnaire délégué, dans le cadre de la saisine, juge la demande en l'état ; qu'il apparaît que la présente demande est complète et peut être instruite ;

Considérant que la demande vise plus particulièrement la mise en conformité d'une annexe arrière, la mise en place d'une terrasse et d'une construction en fond de parcelle, la mise en conformité de la modification de la façade avant, l'aménagement des combles ;

Considérant qu'une annexe arrière est placée ; que le demandeur déclare qu'elle remplace un jardin d'hiver ; qu'elle s'inscrit dans la profondeur des constructions mitoyennes ; qu'elle déroge au RRU Titre I article 6 en ce que la toiture est plus haute que la construction mitoyenne droite ; que cependant la dérogation est limitée à 15cm ; qu'elle n'est pas de nature à créer des nuisances et est acceptable ;

Considérant qu'une terrasse est créée en arrière de la véranda ; qu'elle s'étend sur 30m² ; que cependant le jardin présente une superficie confortable ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 2025

Considérant que la toiture plate de l'annexe est revêtue d'un bitume ; qu'il y aurait lieu de prévoir une teinte claire afin de se prémunir des effets de chaleur urbaine ;

Considérant qu'une construction prend place en fond de parcelle ; qu'elle présente une superficie inférieure à 9 m² et n'est pas soumise à permis d'urbanisme ;

Considérant que les modifications de la parcelle se conforme à la prescription générale 0.6 du PRAS relative à l'amélioration des qualités végétales, esthétiques et paysagères en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'un abri de jardin ne nécessite pas de fondation ; que la grande dalle de béton sous l'abris de jardin ne participe en rien pour la préservation des sols riches en biodiversité, ni à la perméabilité du sol ;

Que les sols vivants remplissent plusieurs services écosystémiques dont notamment la lutte contre les inondations et les îlots de chaleur, le développement de la biodiversité ;

Considérant que la pièce de séjour est ouverte sur la véranda ; qu'elle déroge au RRU Titre II article 10 en ce que sa superficie éclairante est inférieure à 1/5^e de sa superficie plancher ; que cependant la dérogation est limitée ; que la dimension de la baie en façade à rue participe à la composition de la façade et que sa modification n'est pas souhaitable ; que la baie arrière occupe une part importante de la façade arrière ; que la présence d'un lanterneau contribue à diminuer la dérogation ; que la pièce de séjour est également liée par une porte vitrée à la buanderie bénéficiant également de baie vers l'extérieur ; qu'enfin la profondeur de la construction avec annexe est limitée à 12m ; que dès lors la dérogation est acceptable ;

Qu'elle déroge également au RRU Titre II article 4 en ce que sa hauteur sous plafond est ponctuellement inférieure à 2m50 ; que cependant il s'agit de l'extension de la véranda prenant place en annexe arrière ; qu'elle prend place en remplacement du jardin d'hiver préexistant ; qu'il s'agit d'une superficie limitée et non représentative du séjour ; que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que la façade avant est modifiée ; que le revêtement de brique avec décorations diffère de la situation de droit ; que cependant il s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du contexte proche ;

Que les menuiseries ont été remplacées et ne respectent ni la composition ni les matériaux d'origine ;

Que le projet n'est pas implanté dans une zone subordonnée à des conditions particulières liées à la conservation du patrimoine immobilier et/ou à la valorisation des qualités esthétiques ; qu'il n'impacte pas l'aspect architectural du cadre environnant ; que la composition d'ensemble de la façade est respectée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 2025

Considérant, de ce qui précède, que le projet 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 10 juillet 2025

Abstention de Bruxelles Environnement

AVIS FAVORABLE à conditions de :

- **Placer un revêtement de teinte claire sur la toiture plate de l'annexe**

Les dérogations au RRU Titre I article 6, Titre II article 4 et 10, sont acceptées pour les motifs énoncés.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	Mme CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	Mme BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	