

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 décembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} BENMRAH
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DELCOURT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Construire une annexe au rez-de-jardin et mettre en conformité les modifications en façade à rue d'une maison unifamiliale
Adresse	Rue des Grives 70
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 décembre 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 04 décembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 Rue des Grives au n°70, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 6 Section D – n°104N3 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à construire une annexe au rez-de-jardin 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 13/11/2025 au 27/11/2025 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 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation à un Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :
 - dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 39199 (PU F32911) – construire une maison – permis octroyé le 24/02/1959
- n° 50262 (PU 47729) – rénover la toiture avec création de 2 chapelles, isoler la toiture existante et aménager le grenier existant en 2 chambres lumineuses – permis octroyé le 28/12/2012
- n° 51222 (PU 53053) – construire une annexe et un escalier et aménager une terrasse à l'arrière d'une maison unifamiliale – permis refusé le 26/07/2024

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que les menuiseries ont été remplacées sans respect des matériaux d'origine (entre 2014 et 2019) et que l'escalier menant au jardin depuis les pièces de vie n'a pas été réalisé ;

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

- -01 cave, buanderie, garage, jardin
- +00 WC, séjour, sàm, cuisine, escalier vers jardin
- +01 2 chambres, bureau, SDB
- Combles 2 chambres, dressing, réserve

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 décembre 2025

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 :

- Construire un volume arrière au niveau du rez-de-jardin en vue d'y aménager une salle à manger et cuisine secondaires avec accès direct au jardin
- Aménager une terrasse sur plot
- Mettre en conformité le changement des menuiseries en façades à rue

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

- -01 cave, buanderie, garage, cuisine et salle à manger secondaires, terrasse sur plot, jardin
- +00 WC, séjour, sàm, cuisine
- +01 2 chambres, bureau, SDB
- Combles 2 chambres, dressing, réserve

Considérant que la *prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'ilot* est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que les surfaces de pleine terre sont diminuées ; que les qualités végétales et paysagères de l'ilot sont impactées ; que le taux d'imperméabilisation de la parcelle est augmenté alors que celle-ci est située en zone d'aléa d'inondation faible à moyen ; que le projet prévoit toutefois le maintien d'une citerne de récolte des eaux pluviales existante située sous l'annexe projetée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne* en ce que l'annexe arrière s'aligne sur l'annexe existante de fait du voisin de droite ; que toutefois cette annexe voisine a été réalisée sans permis d'urbanisme et n'est donc pas régulière ; que dès lors l'annexe projetée dépasse de 3,20m les constructions voisines de même profondeur (en situation de droit) ; que celle-ci nécessite une rehausse des mitoyens ; que toutes les constructions voisines mitoyennes présentent historiquement la même profondeur de bâti, à savoir 8 mètres ; que de manière générale, dans ce genre de configuration uniformisée et afin de ne pas créer de précédent il convient de limiter la profondeur des annexes à 3m maximum ;

Que toutefois en séance il a été relevé un problème dans le dessin en coupe des niveaux de jardins/terrasses existants et l'annexe projetée ; que la terrasse existante surélevée par rapport au jardin n'est pas représentée en coupe ; que dès lors le projet n'implique pas d'abaissement du niveau du jardin mais uniquement la suppression de cette terrasse existante surélevée ; qu'il y a donc lieu de corriger les documents graphiques ;

Considérant également qu'un abris de jardin a été construit dans en fond de parcelle entre 2012 et 2014 ; que les abris de jardin de plus de 9m² sont soumis à permis d'urbanisme ; qu'il convient dès lors d'ajouter la mise en conformité de cette construction à l'objet de la demande et de la dessiner en situation projetée ; que la construction déroge au *RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne* en ce qu'elle est située au-delà des $\frac{3}{4}$ de profondeur de la parcelle ; qu'en séance il a été déclaré qu'aucune dalle de béton n'a été

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 décembre 2025

nécessaire pour cette construction ; que celle-ci permet la création d'un espace de rangement, ne nécessite aucune rehausse de mitoyenne et n'impacte aucunement l'ensoleillement des constructions voisines ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant par ailleurs que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux* ; que la hauteur sous plafond dans les locaux habitable aménagés dans l'annexe projetée est de 2,50 m ; que la note explique que le projet vise à « créer une connexion directe avec le jardin » ; que toutefois la possibilité de réaliser un escalier extérieur direct depuis les pièces de vie vers le jardin comme autorisé par le dernier permis n'est pas examinée ; que les surfaces nettes éclairantes des pièces de l'annexe semblent limitées pour ouvrir les espaces vers le jardin ; qu'une grande baie vitrée depuis l'annexe vers la jardin aurait semblé plus approprié ;

Considérant enfin que la zone de recul a été entièrement imperméabilisée entre 2013 et 2019 ; que les derniers plans autorisés représentent une bande végétalisée en zone de recul le long du mitoyen de gauche ; qu'il convient de respecter l'aménagement précédemment autorisée ; que les plans de la situation projetée doivent être corrigés afin de se conformer à la réglementation ;

Considérant que la *prescription particulière 1.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que les menuiseries à rue ont été modifiées sans respect des matériaux et coloris autorisés ; que le bardage de la lucarne précédemment autorisée (en bois) est en matériau synthétique d'imitation bois ; que toutefois la composition d'ensemble n'est pas affectée ; que le bien n'est pas situé dans un périmètre d'intérêt esthétique ou patrimonial ; que les modifications apportées sont acceptables ;

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 04 décembre 2025

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

- Limiter la profondeur de l'annexe au rez-de-jardin à maximum 3m
- Corriger les documents graphiques (niveaux de jardin etc.)
- Végétaliser la bande le long du mitoyen de gauche en zone de recul
- Intégrer la mise en conformité de la construction des annexes en fond de parcelle à l'objet de la demande

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 est accordée pour les motifs évoqués et moyennant le strict respect des conditions susmentionnées.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} BENMRAH	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	