

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

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

Présidente M<sup>me</sup> BENMRAH  
Secrétaire M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
Urbanisme M<sup>me</sup> DELCOURT

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

M<sup>me</sup> HANSON

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV09</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	mettre en conformité les extensions volumétriques et les abords d'une maison unifamiliale
Adresse	Rue de Neerpede 573
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS	Zone Rurale – A.R. 29/03/1974

**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 CONVOQUEEES :**

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 est inscrit dans le périmètre du PPAS « Zone rurale » arrêté de l'exécutif du 29/03/1974 ;

Vu que le bien se situe Rue de Neerpède au n° 573, villa R+TV, implantée sur 2 parcelles cadastrée Division 8 Section H – n° 245 T0 et Y0 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 41758 (PU F35707) – construire un bungalow – permis octroyé le 17/04/1964

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :

- un point d'eau a été construit en zone de recul entre 1996 et 2004
- les abords de la maison ont été imperméabilisés, une piscine a été construite en zone de jardin et un abri de jardin construit en fond de parcelle entre 2004 et 2009
- une annexe arrière a été construite et la lucarne de toiture agrandie entre 2009 et 2012
- une annexe latérale a été construite entre 2022 et 2023 ;

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

- -01 garage, caves, chaufferie
- +00 hall, WC, cuisine, séjour, 1 chambre, SDB, lingerie
- Combles 2 chambres, grenier, balcon

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 ;

Vu la mise en demeure (I-2023/4557) dressée le 19/01/2024 constatant la construction d'un volume supplémentaire sans le permis d'urbanisme requis ;

Vu que la demande initiale vise à mettre en conformité les extensions volumétriques et les abords d'une maison unifamiliale ;

Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 16 janvier 2025 sur la demande initiale ; qu'en application de l'article 126/1 du CoBAT, le demandeur a introduit d'initiative un projet modifié ;

Vu que la demande modifiée 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 modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de l'article 126 §11 du CoBAT – dérogation à un PPAS

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

- 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 7 – implantation d'une construction isolée
  - dérogation au RCU, Titre I, article 51 – aménagement des zones de recul et de retrait latéral
  - dérogation au RCU, Titre I, article 56 – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins

Considérant que la demande modifiée en situation projetée envisage de :

- Régulariser l'annexe latérale droite
- Mettre en conformité l'agrandissement de la lucarne, la construction de la véranda, de la piscine et de l'abri de jardin
- Supprimer le point d'eau en zone de recul et installer une citerne de récupération d'eau de pluie
- Végétaliser la toiture de la véranda et restaurer des zones plantées

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

- -01 garage, caves, chaufferie, local technique piscine
- +00 hall, WC, bureau, 1 chambre, séjour, cuisine, sàm, piscine, abri de jardin
- Combles 2 chambres, SDB

Considérant que la zone de recul est revue en supprimant le point d'eau et en plaçant une citerne de récolte des eaux pluviales ; que l'entrée carrossable et l'escalier sont maintenus en l'état et ne sont plus élargis ; que le revêtement de l'entrée carrossable est composé de pavés drainants ; que l'aménagement projeté de la zone de recul est conforme au RRU et au RCU ; Que toutefois, afin de maximiser les zones perméables sur la parcelle, il convient de déplacer la citerne projetée dans une zone déjà imperméabilisée que ce soit à l'intérieur de la construction (ex : en cave) ou en extérieur ;

Considérant qu'en zone de cour et jardins, des pavés drainants sont également placés ; que la toiture de l'annexe arrière est végétalisée ; que les dalles de la zone de retrait latéral droite sont supprimées et les surfaces de pleine terre restaurées ; que le projet modifié prévoit des haies végétales ainsi que de petites plantations ; que les qualités végétales et paysagères en intérieur d'ilot sont améliorées ;

Considérant que la parcelle est repris en zone d'aléa d'inondation faible ; que le projet modifié prévoit des mesures de gestion des eaux pluviales (toiture végétalisée, citerne d'eaux pluviales) ; que les surfaces perméables représentent 65% des surfaces des parcelles concernées par la demande, dont 47.5% de surface de pleine terre ; que cette nouvelle configuration est conforme au RRU Titre I article 13 ;

Considérant cependant que la demande modifiée déroge au **RCU, Titre I, article 56 – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins** en ce que les zones de cours et jardins d'une superficie de plus de 60m<sup>2</sup> doivent comporter une surface perméable de pleine terre et plantée de minimum 2/3 de sa surface ; que si des surfaces perméables sont prévues, les surfaces plantées restent insuffisantes ;

## COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL

### Séance du 04 décembre 2025

Considérant cependant que la demande modifiée déroge au **RCU, Titre I, article 51 – aménagement des zones de recul et de retrait latéral** en ce que l'aménagement des zones de retrait latéral doit viser au développement de la flore ; que dès lors le maintien des surfaces de carrelées de part et d'autre du bâtiment, qui ne constituent pas des accès au bâtiment, ne se motive pas ; qu'au vu de ce qui précède il convient de supprimer des surfaces carrelées supplémentaires et de proposer des surfaces de pleine terre et plantée dans les zones de retrait latéral ;

Considérant que l'**article 126§11 du CoBAT** est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un PPAS** ; que les prescriptions urbanistiques réservent cette zone à l'exploitation agricole et maraîchère ; que la construction d'un bungalow a été autorisée en 1964, soit avant l'entrée en vigueur du PPAS en 1974 ; qu'à contrario les actes et travaux faisant l'objet de la présente demande de mise en conformité ont été réalisés après 1974 ; qu'ils visent à augmenter les surfaces construites destinés au logement ;

Que cependant la parcelle est située en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS qui réserve à ces zones une affectation de logement ; que les prescriptions d'un PPAS antérieures au PRAS sont implicitement abrogées pour le cas où elles contreviennent à celui-ci ; que les actes et travaux qui font l'objet de la présente mise en conformité sont intervenus après l'entrée en vigueur du PRAS ; que la demande est conforme aux prescriptions du PRAS et ne déroge donc pas au PPAS ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 7 - implantation de constructions isolées**, en ce que l'annexe latérale construite en 2022-2023 est située à 150 cm de la limite mitoyenne de droite ; que ce retrait reste insuffisant en ce qu'il n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que l'annexe latérale ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes et offre donc des vues directes sur la parcelle voisine de droite (actuellement non-construite) ; que cette configuration n'est pas envisageable ;

Que toutefois le dossier comporte un accord écrit du propriétaire voisin marquant son accord de principe pour un rachat partiel de sa parcelle ; qu'en séance, le demandeur a confirmé la faisabilité de cette possibilité ; qu'en vue de rendre la situation conforme au code civil et éviter tout litige futur, il y a lieu de fournir la preuve du rachat de la partie de la parcelle de droite nécessaire afin d'atteindre le retrait latéral d'1,90 de la construction par rapport à la limite mitoyenne ;

Considérant également que les parcelles constituant le site devront être fusionnées ;

Considérant par ailleurs que les aménagements intérieurs des pièces ont été précisés ; qu'ils sont conformes au Titre II du RRU ;

Considérant enfin que les matériaux et coloris des menuiseries à rue sont harmonisés ; qu'il convient de préciser sur plan en situation projetée la teinte choisie (et supprimer les mention « à remplacer ») ; que si la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de prévoir des grilles de type invisible ;

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 :**

- Supprimer les surfaces carrelées en zone de retrait latéral en vue d'augmenter les surfaces de pleine terre et se conformer au RCU
- Dessiner les plantations et aménagements en zone de retrait latéral
- Déplacer la citerne d'eaux pluviales en zone déjà imperméabilisée (intérieur ou extérieur)
- Uniformiser les matériaux et coloris des menuiseries à rue
- Fournir la preuve de rachat d'une partie du terrain mitoyen de droite afin d'atteindre la distance d'1.90m conforme au code civil

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Echevine	M <sup>me</sup> BENMRAH	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DELCOURT	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	