

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 octobre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} HINSENKAMP

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Construire une annexe au premier étage d'une maison unifamiliale
Adresse	Rue du Broeck, n°30
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 octobre 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 réaction

**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 02 octobre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation 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 implanté, à l'Atlas Archéologique, dans le périmètre délimitant la zone d'extension du site « Noyau villageois – XIème XXème siècle » ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;

Vu que le bien se situe Rue du Broeck au n° 30, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n° 748 C 3 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **construire une annexe au premier étage d'une maison unifamiliale** ;

Vu que la demande a été introduite le 18/03/2025, que le dossier a été déclaré complet le 16/06/2025 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/09/2025 au 25/09/2025, 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 Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°5192 (PU 5683) – Construire une annexe – permis octroyé le 20/08/1892
- n°5224 (PU 5714) – Creuser un puits dans le jardin – permis octroyé le 28/09/1892
- n°35470 (PU 28914) – Transformation de la maison – permis octroyé le 24/07/1952

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la transformation de la véranda en annexe et w-c extérieur (déjà présent depuis 1971), pour l'ajout d'une véranda dans les années 1996 et modifiée (matériaux et profondeur) en 2020, pour l'ajout d'un lanterneau au niveau de l'annexe arrière entre 2020 et 2021 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 octobre 2025

Vu que la demande en situation de droit se compose d'une maison unifamiliale ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- 00 Salle à manger + Cuisine + Véranda + Wc + Terrasse + Jardin
- +01 2 Chambres
- Combles Grenier

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 (RU 2020/10132 + Cadastre + Archive) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité l'annexe arrière et la véranda
- Ajouter une annexe arrière au +1

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

- 00 Coin vélo / Salon + Salle à manger / Cuisine + Véranda + Jardin
- +01 2 Chambres + Sdb + Wc
- Combles Chambre

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen ; que les espaces extérieurs sont peu représentés ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales de la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant que les nouvelles constructions sont composées de derbigum noir ; que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire, surchauffent puis réchauffent l'air et renforce le phénomène d'îlot de chaleur urbains. Les matériaux clairs dits « frais » permettent eux de ralentir la formation d'îlots de chaleur et de réduire l'inconfort thermique extérieur des usagers ; qu'à défaut d'une toiture végétalisée, proposer un revêtement composé d'un albédo élevé ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 octobre 2025

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la pergola au rez-de-chaussée dépasse les profils des immeubles voisins, de 2.38m les profils arrières voisins et de 2.89m en hauteur ; que celle-ci impacte de manière limitée l'éclairage des pièces habitables se trouvant au rez-de-chaussée, celui-ci étant de 14m de profondeur avec la pergola ; que celle-ci peut être acceptée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne* en ce que la nouvelle annexe au +1 ; dépasse de plus de 3m le profil arrière voisin le moins profond de 4.15m et de 2.96m en hauteur mais s'aligne avec le profil arrière voisin le plus profond et le plus haut ;

Considérant que cette annexe au +1 impacte de façon limitée les parcelles voisines que cette rehausse ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; que la maison étant de taille modeste, cela permet d'améliorer l'habitabilité du bien ; que l'annexe est envisageable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que toutes les pièces habitables (hormis la chambre arrière) n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher et d'1/12 dans les combles ; qu'au vu de l'augmentation volumétrique il convient aussi d'améliorer l'éclairage naturel des pièces en ajoutant un velux en toiture afin d'augmenter les superficies nettes éclairantes ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour le point suivant :

- pour un logement de 3 chambres, les sanitaires sont sommaires et très restreints – 1 petite sdb et 1 wc

Considérant que, de manière générale, que l'augmentation volumétrique et la réorganisation des espaces intérieurs améliore la répartition spatiale, augmente les surfaces habitables disponibles et améliore l'habitabilité de cette maison unifamiliale ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif – en envisageant un wc supplémentaire ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; par de multiple changement des menuiseries dont la dernière étant entre 2019 et 2024 ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant est respectée ; que la composition d'ensemble en n'est pas affectée ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques des châssis avec le langage architectural traditionnel du voisinage ;

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 02 octobre 2025

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

- Mettre à jour l'annexe I par rapport à la capacité du coin vélo
- Augmenter les superficies éclairantes en ajoutant un velux en toiture
- Proposer une toiture végétalisée ou à minima un revêtement composé d'un albédo élevé
- Envisager d'installer un w-c supplémentaire

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 et article 6 et Titre II – article 10 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	