

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 2 octobre 2025**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** Mme CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** Mme MESSU

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

Mme HANSON

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV11</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par la propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité un kot de rangement construit dans le prolongement de la façade arrière
Adresse	<b>Avenue de la Fécondité 26</b>
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 2 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 :**

L'architecte et le demandeur ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 2 octobre 2025**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Attendu que le bien se situe e/n zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement 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 un kot de rangement construit dans le prolongement de la façade arrière ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/09/2025 au 25/09/2025 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, articles :
  - 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - 6 : Toiture d'une construction mitoyenne
  - 13 : maintien d'une surface perméable
- Application de l'article 153§2, al.2 : dérogation au règlement communal d'urbanisme, Titre I Chapitre :
  - VII, article 55 (aménagement)
  - VII, article 56 (maintien d'une surface perméable)

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

Considérant que la demande concerne un bâtiment mitoyen présentant un gabarit R+1+T ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande actuelle vise notamment à mettre en conformité un kot de rangement construit dans le prolongement de la façade arrière ;

Considérant qu'il s'agit d'un espace de rangement pour le jardin, édifié entre 2009 et 2012 ; que l'annexe, d'une superficie de 3,7 m<sup>2</sup>, est située entre le mur mitoyen et la cuisine ; qu'elle n'est accessible que depuis le jardin ;

Considérant que le projet déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ; que, compte tenu de la hauteur limitée de la construction, l'annexe n'a pas d'impact négatif sur les parcelles voisines ; que, pour l'entretien du jardin, il est légitime de disposer d'un espace de rangement directement accessible depuis celui-ci ; que, le volume étant

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 2 octobre 2025**

encastré entre la cuisine et le mur mitoyen, l'impact sur l'intérieur d'îlot ainsi que sur la zone des cours et jardins demeure limité ; que les dérogations peuvent, à ce titre, être acceptées ;

Considérant qu'après l'ajout de l'annexe, la zone des cours et jardins s'étend sur 28,3 m<sup>2</sup> ; que le projet déroge toutefois à l'article 13 du Titre I du RRU, dès lors que seuls 11,3 m<sup>2</sup> sont perméables ; qu'il convient de garantir qu'au moins 50 % de la surface des cours et jardins soit perméable, en pleine terre et plantée ; que l'aménagement actuel déroge en outre aux articles 55 (aménagement) et 56 (maintien d'une surface perméable) du Chapitre VII du RCU ; qu'il est dès lors impératif, compte tenu de l'ajout de l'annexe, d'améliorer la perméabilité de la partie restante de la zone des cours et jardins ; que les dérogations susmentionnées sont refusées;

Considérant que les photos montrent des infractions en façade avant et en zone de recul ; qu'il y a lieu de retrouver les divisions et matériaux d'origine (bois blanc et imposte au 1<sup>er</sup> étage) pour les châssis ; de retrouver une corniche en bois blanc ;

Que la demande ne prévoit pas de travaux en façade avant et que ceux-ci sont visés par le PU 52526 délivré par le collège des Bourgmestre et échevins le 02/08/2023 ;

Que la zone de recul est entièrement pavée et qu'il y a lieu de limiter au maximum les superficies imperméables et de représenter la zone de recul en plan ;

Considérant qu'en zone de cour et jardin les limites parcellaires sont parqués par des murs de clôtures ; que dans les cités jardins les limites parcellaires sont historiquement marquées par des haies ; qu'il y a lieu de retrouver des haies d'autant que le RCC l'impose ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde, moyennant modification, 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 2 octobre 2025**

**AVIS FAVORABLE unanime sous conditions :**

- **Perméabiliser au moins 50% de la surface de la zone de cours et jardins**
- **Fournir une élévation de la façade avant en situation de droit ;**
- **Représenter la zone de recul dans les plans ;**
- **Retrouver des haies sur les limites parcellaires en zone de cours et jardin ;**

Les dérogations au **Titre I article 4 et 6 du RRU** sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les dérogations au **Titre art. 13 du RCU** et au **Chapitre VII articles 55 et 56 du RCU** sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Echevine	Mme CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> MESSU	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et	M. DESWAEF	