

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} MESSU

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité des travaux réalisés en 2001 (couverture de la cour latérale) + réaménagements intérieurs
Adresse	Avenue des Missionnaires, 28
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 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 représentant du demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe 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 se situe Avenue des Missionnaires au n°28, maison mitoyenne R+01+TM, implantée sur une parcelle cadastrée 2^{ème} Division, Section A – n°19T17 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité des travaux réalisés en 2001 (couverture de la cour latérale) et quelques réaménagements intérieurs ;**

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/09/2025 au 10/10/2025, et qu'aucune réclamation n'a été ;

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 l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 33415 (PU F26642) – construire une maison + garage – permis octroyé le 29/03/1949

Vu qu'en situation de droit la demande comporte une maison unifamiliale dont la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 2 caves à charbon, garage, buanderie, citerne ;
- +00 zone de recul, hall d'entrée, chambre, salle à manger, cuisine, arrière cuisine, SDB, jardin ;
- +01 chambre, salle à manger, cuisine, SDB
- TV Combles – 2 chambres, grenier ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la couverture de la cour latérale ;

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 2017/2603, archives) ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le volume construit (véranda), l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 2025

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les travaux réalisés sans permis antérieurement au 1/01/2000 ; que les photographies aériennes de BruGis montrent déjà l'existence de la véranda au rez-de-chaussée en 1996 ;

Considérant que la véranda a été aménagée en lieu et place de la cour latérale droite située en façade arrière ;

Considérant que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 2 caves, garage, buanderie, citerne
- +00 zone de recul, hall d'entrée, salon, salle à manger, cuisine, wc, véranda, jardin ;
- +01 chambre, bureau, SDB
- Combles 3 chambres, SDB

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que l'extension en zone de cour a nécessité une légère rehausse du mitoyen droit ; que l'aménagement de la cour en véranda a permis d'accroître la superficie habitable du rez-de-chaussée et contribue à améliorer les conditions d'habitabilité de cette maison unifamiliale ;

Considérant que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation faible selon la cartographie de Bruxelles Environnement ; que la demande mentionne la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'il conviendrait dès lors de prévoir la réutilisation des eaux de pluie stockées à des fins domestiques, dans l'objectif de limiter le rejet vers les égouts ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction dépasse le profil de la maison voisine de droite ;

Considérant qu'en situation de droit, le bien disposait d'une cour latérale droite avec un mitoyen de faible hauteur ; qu'en situation existante de fait, une véranda a été construite en lieu et place de cette cour ;

Considérant qu'en situation projetée, la demande prévoit de réduire la profondeur de la véranda, de la rehausser légèrement et de modifier l'orientation de la toiture en pente ;

Considérant, par ailleurs, qu'en situation existante de fait, la maison voisine de droite présente une annexe arrière construite sans autorisation, laquelle a nécessité une rehausse du mur mitoyen et serait antérieure au 1er janvier 2000, dès lors qu'elle n'apparaît pas sur les photographies aériennes de 1999 ;

Considérant que, même en l'absence de cette annexe voisine (n°30), la reconstruction de la véranda aurait nécessité une rehausse du mitoyen ; qu'étant donné que l'annexe du n°30 est régularisable en ce qu'elle respecte les gabarits autorisables et présente un impact limité sur la parcelle voisine, la dérogation relative à la rehausse du mitoyen peut être considérée comme acceptable ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 2025

Considérant enfin que, si la proposition PEB prévoit l'installation de grilles de ventilation dans les fenêtres des locaux secs en façade avant, il y a lieu de respecter cette prescription et d'opter pour 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 16 octobre 2025

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} MESSU	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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