

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 mars 2026**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

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

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

M<sup>me</sup> BOGAERTS

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAHEY

**DOSSIER**

<b>PV06</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	transformer l'annexe en façade arrière, isoler la façade arrière, réaménager les espaces extérieurs, aménager le grenier existant et ajouter des velux
Adresse	Avenue de la Salubrité 14
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle, ZICHEE
PPAS	/

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 mars 2026**

**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 12 mars 2026**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement (ZICHEE) 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 la cité-jardin du Bon-Air ; que le bien, implanté dans un parcellaire en ordre semi-ouvert, fait partie d'un îlot regroupant 8 maisons unifamiliales aux caractéristiques similaires ;

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 avenue de la Salubrité au n° 14, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 27T et est répertorié en tant que maison de cité ;

Vu que la demande vise à transformer l'annexe en façade arrière, isoler la façade arrière, réaménager les espaces extérieurs, aménager le grenier existant et ajouter des velux ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 19/02/2026 au 05/03/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

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
  - dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne
  - dérogation au RRU, Titre I, article 11 – aménagement des zones de recul
  - dérogation au RCU, Titre I, article 51 – aménagement de la zone de recul et retrait latéral
  - dérogation au RCU, Titre I, article 69 – clôtures en cités-jardins
  - dérogation au RCU, Titre I, article 11 – volets

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 mars 2026**

Vu que les archives communales à cette adresse sont manquantes à ce jour ; que toutefois les photographies historiques disponibles montrent que la situation existante a été modifiée au cours du temps en ce que :

- la zone de recul a été imperméabilisée et utilisée comme parking entre 1987 et 1996 ;
- un abris de jardin d'environ 10 m<sup>2</sup> a été construit en fond de parcelle entre 1987 et 1996 ;
- la zone de cour et jardin est entièrement imperméabilisée depuis 1996 ;
- une annexe de 3m de profondeur a été construite au rez-de-chaussée arrière entre 1996 et 2004 ;
- les menuiseries d'origine ont été remplacées sans respect des divisions et coloris d'origine avant 2009 ;
- des volets ont été placés en façade à rue avant 2009 ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2017/5323), l'immeuble comprend une maison unifamiliale ;

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 ; que les archives communales manquantes ne permettent pas de connaître l'aménagement et l'utilisation des locaux en situation de droit ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- démolir et reconstruire une annexe arrière d'une profondeur de 3,85 m
- réaménager la zone de cours et jardins en restaurant des zones perméables
- mettre en conformité la construction de l'abris de jardin en fond de parcelle
- réaménager la zone de recul
- aménager les combles et revoir les aménagements intérieurs de la maison

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

- +00 hall, buanderie, salon, bureau, WC, cuisine/sàm
- +01 2 chambres, SDB avec WC
- Combles 1 chambre avec dressing et SDB avec WC

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot** est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est augmentée par la construction de l'annexe ; que les surfaces de pleine terre sont diminuées par rapport à la situation de droit ; que toutefois le projet améliore la situation par rapport à la situation de fait (parcelle entièrement imperméabilisée) en restaurant des zones perméables et de pleine terre aux abords de la construction ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne** en ce que l'abris de jardin a été construit au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ; que sa construction date d'avant 1996 ; que toutefois cette construction ne peut prétendre à une régularisation simplifiée en ce qu'elle ne respecte pas la

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 mars 2026**

règlementation applicable au moment de son exécution ; que par ailleurs cette construction participe à l'imperméabilisation de la parcelle ; qu'une telle surface de rangement ne se justifie pas ; que la dérogation n'est pas acceptable ; qu'il y a lieu de supprimer l'abris de jardin ;

Que pour information, un permis d'urbanisme pour la rénovation de 34 maisons dans la cité-jardin a été délivré en 2016 ; que la maison voisine de gauche (n°12) faisait partie de ce permis ; que les abords projetés de cette demande ne mentionne aucun abris de jardin en fond de parcelle et restaure un espace de jardinet perméable en zone de recul ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne* en ce que l'annexe projetée dépasse le profil de droit de la construction voisine de droite (la moins profonde) de plus de 3 mètres en profondeur et en hauteur ; que l'annexe dépasse également en profondeur le profil de la construction de gauche (la plus profonde) ; que le bien fait partie d'un ensemble de maisons unifamiliales aux caractéristiques similaires ; qu'afin de ne pas créer de précédent, il y a lieu de limiter la profondeur de l'annexe à 3 mètres (isolation comprise) afin de s'aligner à la profondeur de gauche et supprimer les dérogations ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 11 - aménagement des zones de recul* en ce que la zone reprise entre l'alignement et la façade de l'immeuble ne peut être aménagée qu'en jardinet et plantée de pleine terre hormis celles accessoires à l'entrée de l'immeuble (pédestre et carrossable) ; qu'en situation de fait la zone de recul est entièrement imperméabilisée et utilisée comme emplacement de parking ; que le projet prévoit de restaurer des surfaces perméables par la pose d'une dalle gazon en zone de recul ; que toutefois l'aménagement d'un emplacement pour voiture ne peut être autorisé en zone de recul ; que les constructions voisines qui ont fait l'objet de permis d'urbanisme pour leur rénovation ont toutes restauré un jardinet en zone de recul ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 51 - aménagement de la zone de recul et de retrait latéral* en ce que la zone de recul et les zones de retrait latéral jouxtant l'espace public participent à l'embellissement et à la végétalisation de l'espace public ; que les zones de recul sont destinées à l'aménagement de jardins d'agrément ; que cette caractéristique est d'autant plus essentielle à maintenir en cité-jardin ; qu'il convient dès lors de proposer une zone de recul aménagée en jardinet (surface de pleine de terre et plantée) sur l'entièreté de sa surface à l'exception de l'accès piéton ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12 - aménagement des zones de cours et jardins* en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que les superficies de zones plantées sont réduites par la présence de l'abris de jardin et la construction de l'annexe ; qu'un tel aménagement n'est pas acceptable en cité-jardin ; qu'il convient d'augmenter les surfaces plantées en zones de cours et jardins par la diminution des surfaces construites et la restauration d'un maximum de zones de pleine terre ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 69 – clôtures en cités-jardins* ; que les clôtures visibles de puis l'espace public respectent les caractéristiques d'origine de la cité-jardin ; que plus globalement seules les clôtures végétales sont autorisées en cité-jardin ; que le bien fait partie d'un groupement de 9 maisons formant un ensemble ; que les parcelles voisines qui ne sont pas en infraction présentent une haie à l'alignement ; qu'il convient de

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 mars 2026**

replanter une haie à l'alignement ; que par ailleurs les limites mitoyennes doivent être matérialisées par des haies végétales sur toute la profondeur de parcelle ; qu'il convient de se conformer au RCU pour les hauteurs et essences autorisées ;

Considérant qu'il y a lieu de proposer un aménagement des abords conformes au RRU et au RCU ; que l'emplacement de parking en zone de recul doit être supprimé ; que les surfaces de pleine terre et plantées doivent être maximisées ; que les limites de parcelle doivent être matérialisées par des haies végétales ; qu'il convient de compléter et préciser sur plans les revêtements des terrasses, chemins et allées ; que les plantations doivent être représentées et les essences et espèces végétales renseignées ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8 – WC** en ce que le WC du rez-de-chaussée n'est pas séparé des pièces de vie par une double-porte (sas) ; que toutefois, dans le cadre d'une maison unifamiliale et vu les surfaces disponibles, une modification de l'accès diminuerait les surfaces de rangement disponibles au niveau de la buanderie ; que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel** en ce que toutes les surfaces nettes éclairantes des pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher ; que les surfaces nettes éclairantes des pièces de vie au rez-de-chaussée sont de 7,4 m<sup>2</sup> au lieu de 7,9 m<sup>2</sup> ; que toutefois la réduction de la profondeur de l'annexe demandée ci-avant devrait supprimer la dérogation d'éclairage par la réduction des surfaces plancher ; que le cas échéant, il y a lieu d'agrandir la baie arrière en vue de se conformer au Titre II du RRU ;

Considérant également que les surfaces nettes éclairantes des chambres au 1<sup>er</sup> étage sont insuffisantes ; que pour la chambre à rue, les baies datent de la construction du bien et que l'uniformité des baies à rue est à maintenir ; que la dérogation pour cette chambre à rue est acceptable ; qu'à contrario une dérogation pour une pièce arrière n'est pas acceptable ; qu'il convient d'agrandir la baie arrière donnant sur la chambre en vue de supprimer la dérogation ;

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 en bois blanc ont été remplacées sans respect des coloris et divisions d'origine ; que les baies sont maintenues mais que l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respecté ; qu'il convient de proposer des menuiseries à rue en bois peint en blanc qui respectent les divisions d'origine, à savoir : 3 vantaux avec imposte pour la baie de fenêtre du rez-de-chaussée et 3 vantaux sans imposte pour la baie de fenêtre de l'étage ;

Que la porte d'entrée a également été modifiée sans respect de l'esthétique d'origine ; qu'afin de retrouver les caractéristiques d'origine de la cité-jardin, il convient de proposer une porte d'entrée en bois peint en blanc avec imposte supérieur vitré ; qu'il y a lieu de s'inspirer des menuiseries du numéro 12 de l'avenue, qui fait partie du même ensemble de maisons et respectent mieux les caractéristiques architecturales historiques de la cité-jardin ;

Considérant qu'il y a application de la **prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en ZICHEE**, que les modifications apportées doivent viser sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ; qu'il y a lieu

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 mars 2026**

de retrouver l'aménagement caractéristique de la cité-jardin par le placement d'une haie à l'alignement ainsi qu'un portillon en bois pour l'accès piéton ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 11 – volets* en ce que le placement de caissons de volet, visibles depuis l'espace public, doit respecter l'esthétique de la façade et être le plus discret possible ; que les caissons à volets existants présentent une saillie importante en façade à rue ; qu'une mise en conformité en l'état n'est pas acceptable ; qu'il convient de supprimer les volets en façade à rue ou de proposer des caissons à volets intégrés au volume bâti ;

Considérant 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 12 mars 2026**

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

- **Supprimer l'abris de jardin en fond de parcelle**
- **Limiter la profondeur de l'annexe à 3 mètres (isolation comprise)**
- **Supprimer l'emplacement de parking en zone de recul**
- **Proposer un aménagement des abords conforme au RRU et au RCU et qui respecte les caractéristiques de la cité-jardin**
- **Agrandir les baies arrière en vue de supprimer les dérogations au RRU Titre II article 10 pour les pièces de vie et la chambre arrière du 1<sup>er</sup> étage**
- **Proposer des menuiseries à rue en bois mouluré peint en blanc : une porte avec imposte vitré, un châssis à 3 vantaux à l'étage et un châssis à 3 vantaux avec imposte supérieur pour la baie du rez-de-chaussée (cf. voisin de gauche du n°12)**
- **Replacer une haie à l'alignement avec un portillon en bois**
- **Supprimer les caissons à volets ou les intégrer au volume bâti**
- **Modifier la cadre VI de l'Annexe I en renseignant la situation existante de droit et non la situation de fait**

**En application de l'article 126§7 du CoBAT, la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – article 8 et article 10 (pour la chambre à rue du 1<sup>er</sup> étage) est acceptée pour les motifs évoqués et moyennant le respect des conditions susmentionnées**

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Echevine	M <sup>me</sup> CARLIER	
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> BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	