

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 mai 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} MARQUEZY

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

| | |
|---------------------|--|
| PV02 | Demande de permis d'urbanisme introduite par la propriétaire |
| Objet de la demande | Mettre en conformité un appartement au rez-de-chaussée : construire une véranda à l'arrière de l'immeuble, modifier l'emprise de la terrasse + modifications intérieures |
| Adresse | Rue du Broeck, n°164 |
| PRAS | Zone d'habitation |

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 mai 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 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 21 mai 2026

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 ;

Vu que le bien se situe Rue du Broeck au n° 164, maison mitoyenne R+03+TP, implantée sur une parcelle cadastrée 1^{ère} Division, Section A – n° **426 F2** ;

Vu que la demande vise à **Mettre en conformité un appartement au rez-de-chaussée : construire une véranda à l'arrière de l'immeuble, modifier l'emprise de la terrasse + modifications intérieures** ;

Vu que la demande a été introduite le 20/11/2025, que le dossier a été déclaré complet le 19/03/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/09/2024 au 01/10/2026, 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 l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable
- 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
 - dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 48024 (PU 42146) – Démolition d'un bâtiment existant + construction d'un immeuble à appartements – permis octroyé le 25/03/1997
- (PU 53248) – Mettre en conformité un appartement au rez-de-chaussée : construire une véranda à l'arrière de l'immeuble, modifier l'emprise de la terrasse + modifications intérieures – classé sans suite le 30/06/2025

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 mai 2026

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour :

- la construction d'une véranda en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée ;
- la suppression du mur porteur entre la cuisine et le living (situation de droit) ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/14145), il ressort que l'immeuble a fait l'objet de travaux de transformation réalisés sans autorisation, à savoir la construction d'une annexe en façade arrière au rez-de-chaussée ;

Vu qu'à ce jour aucune mise en demeure ou PV d'infraction n'a été dressé (e) pour ce bien ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 4 (RU 2022/14145) ;

Les plans de l'immeuble ne sont plus à jour en ce qui concerne le volume construit (véranda) et l'aménagement des lieux ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'immeuble à appartement qui comporte 3 logements ;

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 10/10/2024 (PU 53248) relatif à la mise en conformité de l'extension arrière du rez-de-chaussée (véranda) ;

Considérant que la présente demande ne modifie en rien celle introduite en 2024 ; qu'elle a été déposée le 20/11/2025 et constitue un renouvellement de la demande précédente, sans adaptation ni modification du projet ;

Considérant que la présente demande vise la mise en conformité de travaux réalisés sans permis, lesquels pourraient être postérieurs au 1er janvier 2000 ;

Considérant que l'analyse des photographies aériennes issues de BruGIS met en évidence la présence d'une véranda au rez-de-chaussée sur des clichés datés entre 1996 et 2004 ;

Considérant toutefois que cette véranda n'apparaît pas sur les prises de vue aériennes de 1999, de sorte qu'il peut être raisonnablement déduit qu'elle aurait été réalisée après le 1er janvier 2000 ;

Considérant qu'il ressort également de l'analyse chronologique des vues aériennes qu'entre 2004 et 2009, la véranda a fait l'objet d'une reconstruction ou d'une transformation significative ; qu'au cours de cette même période, une terrasse imperméabilisée a été aménagée en zone de jardin ;

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

Considérant que la demande en situation projetée envisage de mettre en conformité l'annexe arrière au rez-de-chaussée ; que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 Espace commun : hall d'entrée commun, 2 garages
Logement : living/espace de nuit, sdb, dressing, sàm/cuisine, terrasse et jardin

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 mai 2026

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée ; que cette densification porte atteinte à la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot, notamment en raison de la diminution des surfaces de pleine terre ;

Considérant en outre que la parcelle est localisée en zone d'aléa d'inondation élevé ; qu'aucun dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales n'est envisagé dans le cadre du projet ; qu'il convient, par conséquent, d'accorder une attention particulière à la gestion des eaux de pluie sur la parcelle, en favorisant des solutions visant à réduire le rejet vers le réseau d'égouttage ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction dépasse les profils des immeubles voisins ;

Considérant que l'annexe arrière au rez-de-chaussée est entièrement au-delà de la profondeur autorisée ; qu'elle dépasse de 6,07 m la construction voisine de gauche (au n° 162) la moins profonde et de 3,02 m celle de droite (au n° 166) la plus profonde ;

Considérant qu'eu égard au bâti avoisinant et aux caractéristiques des fronts de bâtisse arrière, la profondeur du volume infractionnel rompt l'harmonie de la lignée et constitue un précédent indésirable ;

Considérant que cette configuration ne peut être admise en ce qu'elle est de nature à encourager des extensions similaires ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que pour les annexes, au-delà de la profondeur maximale autorisable, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse ;

Considérant qu'au-delà de la profondeur autorisable, la hauteur de l'annexe au rez-de-chaussée dépasse celle de la construction voisine la plus basse (au n°162) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée est réduite avec notamment l'aménagement d'une terrasse imperméable ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- Terrasse imperméable ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, n'est pas d'application en ce qu'il n'y a pas *dérogation au RCU, article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable* ; que plus de 50% des zones de cour et jardin est aménagé en surface perméable de pleine terre ;

Considérant que la présente demande ne propose aucune amélioration significative par rapport au projet précédemment introduit ;

Considérant que les plans soumis sont, dans leur grande majorité, identiques à ceux ayant fait l'objet de la demande antérieure (PU 53248), à l'exception de la transformation du bureau en dressing ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 mai 2026

Considérant que cette modification ponctuelle ne répond pas aux observations émises lors de la précédente commission de concertation et ne constitue pas une adaptation substantielle du projet ;

Considérant que les remarques formulées dans l'avis rendu lors de la précédente commission de concertation n'ont pas été prises en compte, ni intégrées dans les documents graphiques et écrits soumis à l'appui de la présente demande ;

Considérant qu'il serait opportun de privilégier une annexe de moindre profondeur et de conception qualitative, susceptible d'atténuer le caractère dérogatoire du projet, et de proposer en parallèle un aménagement extérieur qualitatif et cohérent avec l'ensemble du projet ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 21 mai 2026

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

| | | |
|------------|-----------------------------|--|
| Urbanisme | M ^{me} CARLIER | |
| Secrétaire | M ^{me} VERSTRAETEN | |
| Urbanisme | M ^{me} TAMUNDELE | |

ADMINISTRATION RÉGIONALE

| | | |
|--|--------------------------|--|
| Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme | M ^{me} MARQUEZY | |
| Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites | M. DESWAEF | |
| Bruxelles Environnement | M. MOENECLAEY | |