COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente/échevine de l'urbanisme M^me^ CARLIER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

/

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

Mr. SCHWIND

Bruxelles Environnement

Mr. MOENECLAEY

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	**Transformer une maison unifamiliale : extension de la façade arrière, création d'un 3ème étage et modification de la façade**
Adresse	Rue du Broeck, 31
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 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 22 octobre 2026

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, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone générale ;

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°31, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée 1ère Division Section A – n° 485 L 2 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable comportant 1 logement ;

Vu que la demande vise à **transformer une maison unifamiliale : extension de la façade arrière, création d'un 3ème étage et modification de la façade à rue** ;

Vu que la demande a été introduite le 18/05/2026, que le dossier a été déclaré complet le 04/08/2026 ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 03/04/2025 au 17/04/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est 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 à un Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :
    - dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture
    - dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage
    - dérogation au RCU, Titre I, article 11 – volets

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°39326 (PU 31687) – Construire une maison – permis octroyé le 07/04/1959 ;
- n°40807 (PU 33276) – Construire une terrasse – permis octroyé le 06/03/1962 ;
- n°/ (PU 53483) – Transformer une maison unifamiliale : extension de la façade arrière, création d'un 3ème étage et modification de la façade à rue – dossier classé sans suite le 18/05/2026 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

Que la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour les modifications apportées en façade à rue (remplacement des châssis d'origine, de la porte d'entrée d'origine, de la porte de garage et placement de caissons à volets en PVC) ;

Vu qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- +00 Hall d'entrée, hall et circulation vers les étages, garage, local à provisions, local à charbon, buanderie, zone de cour et jardin, citerne de 1500 L ;
- +01 Hall et circulation vers les étages, cuisine, salle à manger, salon, WC indépendant, terrasse, circulation vers zone de cour et jardin ;
- +02 Hall et circulation vers les étages, bureau, 2 chambres, salle de bain ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2017/4474-JDT), l'immeuble comprend 1 logement ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Rehausser le bâtiment pour créer un nouvel étage ;
- Etendre le bâtiment en façade à arrière sur toute la hauteur du bâti ;
- Réorganiser les aménagements intérieurs ;
- Proposer un nouvel aménagement paysager de la zone de cour et jardin ;

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

- +00 Hall d'entrée, hall et circulation vers les étages, garage, cave, buanderie, pièce de rangement/local vélo, cour anglaise, jardin, citerne 5000 L ;
- +01 Hall et circulation vers les étages, bureau, salon, salle à manger, cuisine, WC indépendant ;
- +02 Hall et circulation vers les étages, chambre 1 avec dressing attenant, chambre 2 avec dressing attenant, salle de bain ;
- +03 Hall et circulation vers les étages, salle de loisirs/bibliothèque, chambre parentale avec salle de bain et dressing attenants, WC indépendant ;

Considérant que la ***prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot*** est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée par l'extension du bien en façade arrière et par l'ajout d'un étage ; que le taux d'emprise de la construction passe de 0,5 à 0,7 ; que le projet ne se concentre pas prioritairement sur la création de zone de pleine terre mais sur la densification du bâti ; que le projet supprime une terrasse existante permettant la mise en lien des espaces de vie avec le jardin sans proposer un aménagement paysager du jardin comprenant une zone de terrasse ; que les qualités végétales de la zone de cour et jardin pourront en être impactées ; que s'il est prévu à termes d'installer une terrasse en zone de cour et jardin, il y a lieu d'assure un aménagement respectant les règlementations du RRU et du RCU ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

Que la parcelle est située en zone d'inondation d'aléa moyen ; que la demande fait état de la végétalisation de la toiture plate ainsi que du placement d'une citerne de récolte des eaux pluviales d'une capacité de 5000 L ; que des mesures compensatoires à l'augmentation du bâti sont proposées ; que l'intention est appréciée ; que néanmoins, la citerne de récupération des eaux de pluie est placée dans une zone de pleine terre plantée ; qu'il y a lieu de déplacer cette dernière sous/dans le volume construit et préciser à quelles fins domestiques les eaux récupérées sont réemployées ; qu'en outre, la composition de la toiture semi-extensive est à clarifier et que l'épaisseur du substrat doit être renseignée ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne*** en ce que l'implantation de la cour anglaise au RDC dépasse les deux constructions voisines, dont la plus profonde d'1,01 m ; que sa création est rendue nécessaire par l'augmentation de la profondeur du bâti, la suppression de l'escalier existant menant au jardin et le positionnement du niveau du jardin (rez-de-chaussée plus bas que rez-de-jardin) ; que celle-ci permet d'accéder au jardin depuis le RDC qui n'est composé d'aucune pièce de vie (garage, buanderie, cave, local vélos/rangement, etc.) ; que la dérogation ne répond pas à une contrainte inhérente au site mais résulte du parti pris de l'aménagement intérieur ; qu'en ce sens, la dérogation ne peut être envisagée en ce qu'elle ne répond pas au bon aménagement des lieux ; qu'il y a lieu de garantir un accès au jardin depuis le niveau des espaces de vies (R+1) et dans les limites de construction autorisables ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 6 - hauteur d'une construction mitoyenne*** en ce que l'extension en façade arrière aux étages supérieurs implique un dépassement de la construction voisine la moins haute (n°33, Rue du Broeck) de 6,81 m, mais ne dépasse pas la construction voisine la plus haute (n°11, Place de Saint-Adresse) ; que cette extension est effectuée en deçà des ¾ de la profondeur de la parcelle et s'aligne sur la profondeur de la construction voisine au n°11 ; que l'extension n'a pas d'impact sur l'ensoleillement des parcelles voisines et permet d'augmenter les surfaces planchers disponibles pour l'habitabilité des lieux ; que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre II, article 10 - éclairement naturel*** en ce que toutes les surfaces nettes éclairantes des pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5ème de la superficie plancher ; que l'extension en façade arrière et le réarrangement des aménagements intérieurs impliquent le positionnement de pièces habitables (salle à manger, chambre 2) en second-jour et un éclairement insuffisant pour les surfaces ; qu'il convient de revoir la configuration des lieux des étages du R+1 et R+2 afin de maximiser l'éclairement de pièces habitables et de positionner en second-jour les locaux ne nécessitant pas un éclairage naturel direct (cuisine, dressing, etc.) ;

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

- L'extension en façade arrière ne permet pas de créer des espaces aménagés de manière qualitatives et optimales et crée des dérogations au niveau de l'éclairage ;
- La proposition implique la suppression d'une circulation directe provenant de l'étage des espaces de vie vers le jardin, rompt la mise en lien de ces espaces et porte atteinte à cette qualité que possède la maison unifamiliale dans les faits ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

- Les équipements techniques ne sont pas représentés ;

Considérant que la demande déroge au ***RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*** en ce que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la façade a été soumise à des modifications au fil des années ; que les menuiseries d'origine en bois ont été remplacées par des châssis en PVC de ton blanc respectant les divisions pour les fenêtres et la porte de garage et marron/crème pour la porte d'entrée ; que le bien n'est pas situé dans une zone visant la sauvegarde ou la valorisation des qualités esthétiques d'un façade ; que le PVC peut donc être accepté ; que cependant, les différentes composantes de la façade doivent être harmonieuse sur l'ensemble de la façade et avec le cadre environnant ; qu'il y a lieu de proposer une porte en PVC blanc reprenant les caractéristiques esthétiques de la porte d'origine (avec intégration de la boîte aux lettres à celle-ci, si nécessaire) ;

Que le projet vise à exhausser le bâtiment, impactant dès lors l'aspect de la façade à rue ; que l'extension telle que représentée vise à reproduire l'aspect actuel de la façade par l'usage d'une brique reprenant les caractéristiques de celle existante ; que toutefois, cela impliquera de toute évidence une différence d'aspect esthétique par la pose de matériaux neufs ; qu'il convient dès lors de requalifier entièrement la rehausse en façade à rue ; que la possibilité d'un bandeau horizontal visuel délimitant la rehausse et le choix d'un parement différencié mais en harmonie avec la façade existante doivent être proposés ;

Considérant que des caissons de volet ont été placés en façade à rue entre 2014 et 2024 ; que ceux-ci sont intégrés dans l'ébrasement de la baie et respectent ainsi le plan de la façade ; qu'en outre, ils sont en PVC de ton blanc, au même titre que les châssis ; qu'ils sont dès lors acceptables ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ; que le bien est repris sur la carte *« Observations du Moineau domestique en région bruxelloise »* ; que la rénovation des façades est une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ; qu'il y a lieu de prévoir des nichoirs en façade arrière pour favoriser le développement des populations de moineaux ;

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 22 octobre 2026

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- **Déplacer la citerne sous le volume construit et spécifier à quelles fins les eaux récupérées de la citerne sont utilisées ;**
- **Clarifier la composition de la toiture végétalisée semi-extensive et préciser l'épaisseur de substrat envisagé ;**
- **Supprimer la cour anglaise et prévoir un accès au jardin depuis le R+1 et dans les limites de construction autorisable ;**
- **Revoir les aménagements intérieurs du R+1 et R+2 en vue de maximiser l'éclairement naturel des locaux habitables ;**
- **Unifier le coloris de la porte d'entrée avec les menuiseries en façade à rue (PVC blanc) ;**
- **Requalifier l'esthétique de la rehausse en façade avant de manière s'intégrer harmonieusement à la façade existante ;**
- **Prévoir des nichoirs pour moineaux dans la composition de la façade arrière ;**

En application de l'article 126§9 alinéa 4 du CoBAT, un avis favorable unanime étant rendu en l'absence d'un représentant de la direction de l'urbanisme, le fonctionnaire délégué est réputé favorable à la demande et la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 6, est réputée accordée si, dans les huit jours de la réception de la demande d'avis, le fonctionnaire délégué n'a pas informé le Collège des bourgmestre et échevins de sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu.

En application de l'article 191 du CoBAT, un projet modifié répondant aux conditions émises devra être soumis au Collège des Bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme. 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.

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois <u>après réception de l'article 191</u>. A défaut, l'autorité statue en l'état.