

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} ZANAS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV09	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Etendre les niveaux du rez-de-chaussée et le 1 ^{er} étage en façade arrière, aménager les combles et mettre en conformité les modifications de la façade à rue d'une maison unifamiliale
Adresse	Rue du Broeck 161
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 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 n'étaient pas présents.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 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° 161, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 1^{ère} Division Section A – n° 435 F2 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable comportant un logement unifamilial ;

Vu que la demande vise à étendre les niveaux du rez-de-chaussée et le 1^{er} étage en façade arrière, aménager les combles et mettre en conformité les modifications de la façade à rue d'une maison unifamiliale ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 25/12/2025 au 08/01/2025, 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 la prescription particulière 2.5.2° 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 / lucarne de toiture
 - dérogation au RRU, Titre I, article 13 – maintien d'une surface perméable
 - dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage
 - dérogation au RCU, Titre I, article 39 – tuyau de descente des eaux pluviales
 - dérogation au RCU, Titre I, article 56 – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°34364 (PU F27730) – Construire une maison – permis octroyé le 26/08/1950

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce qui concerne la construction d'une annexe arrière déjà présente avant les années 2000 et des modifications apportées à la façade à rue (remplacement des châssis, de la porte d'entrée, enrobage de la

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 2026

corniche, mise en peinture des éléments décoratifs de la façade, installation d'une descente d'eaux pluviales) ;

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

- -01 Hall et circulation vers les étages, local à provision, local à charbon
- +00 Vestibule d'entrée, circulation vers les étages, WC, salon, salle à manger, cuisine, jardin
- +01 Hall et circulation vers les étages, 2 chambres, salle de bain
- Combles Circulation vers les étages, grenier

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/19515), le bâtiment est une maison unifamiliale ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant qu'en situation de fait la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Hall et circulation vers les étages, local à provision, local à charbon
- +00 Vestibule d'entrée, circulation vers les étages, WC, salon, salle à manger, cuisine, véranda, jardin
- +01 Hall et circulation vers les étages, 1 chambre avec salle de bain attenante, 1 chambre, salle de de douche
- Combles Circulation vers les étages, 1 bureau, 1 chambre

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Etendre en profondeur au RDC et R+1 en façade arrière
- Mettre en conformité l'aménagement des combles
- Modifier les aménagements intérieurs avec transformations structurelles

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

- -01 Hall et circulation vers les étages, 2 caves, compteurs
- +00 Vestibule d'entrée, circulation vers les étages, WC, cuisine, local de rangement, séjour, terrasse, jardin
- +01 Hall et circulation vers les étages, 1 chambre avec salle de bain attenante, 1 dressing, 1 chambre, salle de de douche
- Combles Circulation vers les étages, 1 bureau, 1 chambre

Considérant que la *prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'ilot* est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que les surfaces de pleine terre sont amoindries par l'aménagement de la terrasse ; que le projet prévoit également l'extension des étages du rez-de-chaussée et du R+1 ainsi que la création d'une terrasse à ce même étage en façade arrière ; que les aménagements prévus ne sont pas conformes en profondeur et en hauteur au regard du RRU ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen ; qu'elle est largement couverte d'un revêtement dont la perméabilité ne peut être avérée ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 2026

intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; qu'il est nécessaire de placer une citerne d'eau de pluie en vue 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 les interventions prévues au rez-de-chaussée et au R+1 dépassent toutes les deux les profils des immeubles voisins ; que l'extension du rez-de-chaussée dépasse le mitoyen le plus profond (n° 159) de 0,56 m de profondeur et de 0,70 m de hauteur ; que ce dépassement ne se justifie pas étant donné qu'en s'alignant avec le voisin le plus profond, l'aménagement intérieur du séjour reste conforme et d'une bonne superficie ; que le volume intérieur et la terrasse créées au niveau du R+1 dépassent le mitoyen le plus profond (n° 159) de 2,93 m tant en profondeur qu'en hauteur ; que pour les mêmes raisons citées précédemment (alignement avec le n°159), ce dépassement ne peut être toléré ; que la terrasse proposée est située à l'étage d'une maison unifamiliale possédant un jardin accessible depuis les espaces de vies habitables au rez-de-chaussée ; que cet aménagement extérieur situé à l'étage accessible depuis une chambre ne se justifie donc pas ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la terrasse du R+1 ne respecte pas le retrait légal d'1,90 m par rapport aux limites mitoyennes ; que l'aménagement nécessite la réhausse de mitoyens ; que cette configuration n'est pas envisageable ;

Considérant que les extensions prévues, moyennant modifications en profondeur, alignement avec le voisin le plus profond (n°159) suivant les étages (RDC et R+1) et suppression de la terrasse au R+1, pourraient être acceptées ;

Considérant que des incohérences ont été relevées entre les limites mitoyennes représentées en plan et en coupe ; qu'il y a lieu de les corriger ;

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 la superficie de zone plantée est réduite en raison de la grande superficie de la terrasse dont le revêtement est semi-perméable (bangkirai) ; que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13 - maintien d'une surface perméable* en ce que la zone perméable plantée en pleine terre est réduite ; que la perméabilité des revêtements de sol n'est pas avérée sur au moins 50% de leur surface totale de la zone de cour et jardin ; que la superficie de la zone de cour et jardin est de 40,5 m² ; que la terrasse couvre une superficie de 25,6 m² tandis que la superficie de la zone perméable et plantée est de 14,9 m² ; que les types et essences de la végétalisation plantée ne sont pas renseignés ; qu'il y a lieu de préciser ces informations et d'assurer une amélioration des qualités végétales du jardin ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 56 – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins* en ce que les zones de cours et jardins d'une superficie comprise entre 40 m² et 60 m² comportent une surface imperméable de maximum 20 m² et que le reste de la zone reste perméable, en pleine terre et plantée ; que la superficie de la terrasse va au-delà des 20 m² ; que le revêtement perméable de celle-ci n'est pas avéré ; qu'il

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 2026

y a lieu de prévoir une terrasse de maximum 20 m² et que le restant de la superficie du jardin doit être de pleine terre et planté ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel* en ce que la surface nette éclairante de la nouvelle chambre aménagée sous les combles n'atteint pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; que la superficie de l'éclairage naturel est de 6 m² pour une chambre d'une dimension de 12,3 m² ; qu'il s'agit d'un écart d'éclairage trop important ; que les dimensions de la baie ne sont pas conformes aux plans octroyés ; qu'il y a lieu d'agrandir la baie ou d'ajouter des fenêtres de toit (moyennant la démolition du plancher des combles) afin de se conformer au RRU ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales ne sont pas respectées ; que les châssis de gauche au rez-de-chaussée et R+1 initialement de 3 panneaux ont été remplacés par des châssis à 2 panneaux ; que tous les châssis d'origine sont remplacés par des châssis en PVC de ton blanc ; que la porte d'entrée a également été remplacée ; que l'esthétique de la porte d'origine s'est perdue ; qu'elle est remplacée par une porte en PVC de ton blanc sans esthétisme particulier ; que l'encadrement des baies a été recouvert d'une peinture blanche ; que l'esthétique projetée des encadrements n'a pas été mentionnée ; que certains éléments en pierre bleue ont été peints ; que cela ne respecte pas l'esthétisme du cadre environnant ; que la composition d'ensemble est affectée ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 39 – tuyau de descente des eaux pluviales* en ce qu'une descente d'eaux pluviales apparente a été placée entre 2019 et 2025 ; que la distance de cet élément en saillie par rapport à l'alignement n'a pu être vérifiée ; que celle-ci n'est pas représentée sur les plans ; qu'elle ne peut excéder 0,12 m ; que dans le cas d'une rénovation, le placement d'une descente d'eau pluviale apparente en façade à rue ne se justifie pas ; qu'il y a lieu de la supprimer et de prévoir une descente des eaux pluviales intégrée dans le volume bâti ou redirigée vers la façade arrière ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 3 §9 - entretien et rénovation des corniches* en ce que lors de travaux de transformation les corniches ouvragées d'origine sont maintenues, en ce compris leurs éléments de décor ; que si pour des raisons techniques, la corniche d'origine ne peut être maintenue, elle est remplacée par des éléments restituant au mieux le modèle d'origine ; que l'utilisation de PVC est strictement interdite ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

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 le cadre environnant est principalement constitué de maisons mitoyennes avec des façades de briques rouges dont l'encadrement des baies est également composé des mêmes briques ; que les éléments qui diffèrent sont généralement les seuils de baies en pierre bleue ou des encadrements cimentés (sans briques apparentes) ; que les encadrements des baies et les seuils de baie peints en blancs ne s'harmonisent pas avec les lieux ; qu'il y a lieu de nettoyer la façade en vue de retrouver la brique rouge ; que le pignon apparent montre l'usage d'épingles et les finitions ne sont pas qualitatives (sarking apparent) ; que l'isolation du pignon pourrait

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 2026

être envisagée ; que le traitement de celui-ci n'est pas renseigné dans les plans ; qu'il y a lieu de le préciser et d'assurer une finition adéquate ;

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 15 janvier 2026

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

- Aligner les extensions du RDC et du R+1 à la profondeur du n°159 (voisin de droite)
- Supprimer la terrasse au R+1
- Supprimer la dérogation au Titre II – Art. 10 (Eclairage naturel)
- Prévoir une terrasse de 20m² maximum
- Améliorer les qualités végétales du jardin
- Placer une citerne d'eau de pluie de dimensions conformes au RRU
- Sabler la façade à rue en vue de récupérer la brique rouge et la pierre bleue des éléments peints
- Supprimer la descente d'eau pluviale placée en saillie en façade à rue ;
- Corriger et préciser les éléments relevés dans les plans
- Rectifier les éléments administratifs compte tenu des changements apportés au projet

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

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.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} ZANAS	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	