

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} DELCOURT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	fermer le volume de la terrasse, créer des balcons, rehausser la toiture et construire une lucarne arrière, réaménager les combles, remplacer les menuiseries à rue et isoler une maison unifamiliale
Adresse	Rue Puccini 67
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 ont été entendus.

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 le bien se situe Rue Puccini au n°67, maison mitoyenne R+01+T, implantée sur une parcelle cadastrée Division 2 Section A – n°52N18 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à fermer le volume de la terrasse, créer des balcons, rehausser la toiture et construire une lucarne arrière, réaménager les combles, remplacer les menuiseries à rue et isoler une maison unifamiliale ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 25/12/2025 au 08/01/2026, 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 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

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°25836 (F19637-PU) – construire une maison – permis octroyé le 12/09/1933
- n°29749 (F22910-PU) – agrandir le toit vitré – permis octroyé le 01/03/1938

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la fermeture de la cour couverte, la construction d'une véranda au R+1 arrière et le changement des menuiseries à rue ;

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

- -01 caves, buanderie, citerne EP
- +00 entrée, salon, sàm, cuisine, WC, bain, terrasse, jardin
- +01 2 chambres, cuisine, WC
- Combles 2 chambres, grenier

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/9438), l'immeuble abrite une maison unifamiliale ;

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

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 ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité la fermeture de la cour couverte au rez-de-jardin
- Démolir la verrière et construire un volume arrière au rez-de-chaussée ainsi qu'un balcon et escalier descendant vers le jardin avec rehausse du mitoyen de gauche
- Démolir la véranda infractionnelle du 1^{er} étage et aménager un balcon avec rehausse du mitoyen de gauche
- Isoler l'annexe arrière du rez-de-chaussée et le WC suspendu existant au 1^{er} étage
- Créer une lucarne sur le versant arrière de toiture et aménager les combles

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

- -01 caves, compteurs, buanderie, chaufferie, citerne EP, cour
- +00 entrée, salon, espace TV, sàm, cuisine, WC, balcon, escalier vers jardin
- +01 2 chambres, SDD, WC (palier), balcon
- Combles 2 chambres, SDD, escalier vers grenier sous toiture

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 ; que la création de balcons et terrasses arrières peut créer des nuisances et préjudicier le voisinage ; que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales et paysagères de l'îlot ; qu'il convient de s'assurer que les surfaces perméables et les arbres en zones de jardin sont maintenus ; qu'à ce titre, il convient de représenter les abords de la construction en situation projetée, notamment l'aménagement et les plantations en zone de cours et jardins ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne* en ce que la construction de l'annexe gauche ainsi que du balcon et de l'escalier vers le jardin dépasse le profil de la construction mitoyenne gauche (la moins profonde) de plus de 5 mètres ; qu'en situation de droit, un dépassement de 4.20m a été autorisé pour la construction d'une terrasse avec verrière et escalier descendant vers le jardin ;

Que le projet implique donc d'une part la démolition de la verrière et la reconstruction d'un volume fermé de surface identique en vue d'aménager une sàm/cuisine ; que cette fermeture nécessite une légère rehausse du mitoyen d'environ 30 cm sur 1 mètre de profondeur ; que cette rehausse n'influe pas de manière significative que l'ensoleillement des parcelles concernées et permet l'aménagement de locaux habitables conformes au Titre II du RRU ; que cette dérogation est donc acceptable ;

Que le projet implique d'autre part la démolition de l'escalier existant et la reconstruction d'un balcon et d'un nouvel escalier vers le jardin ; que cette nouvelle construction nécessite la rehausse du mitoyen de gauche de près de 1.90 m sur une profondeur de 2 m ; que cette rehausse est trop importante et que la construction d'un balcon arrière pour une maison unifamiliale avec jardin ne se motive pas ; que de plus le balcon limite la hauteur disponible en sortie vers le jardin depuis le sous-sol à 1.54 m, ce qui n'est pas praticable ; qu'il convient dès lors de supprimer le balcon et de revoir la configuration de l'escalier descendant vers le

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

jardin ; que son déplacement le long de l'annexe de droite ou sa rotation permettrait de supprimer le rehausse du mur mitoyen ; que la dérogation pour le balcon et l'escalier n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge également au *RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne* en ce que l'annexe de droite au rez-de-chaussée dépasse le profil de la construction de droite la plus profonde de 64 cm ; qu'en situation existante, la construction dépasse déjà légèrement le profil de droite ; que l'accentuation de ce dépassement est lié à l'isolation du volume existant ; que cette isolation ne nécessite aucune rehausse de mitoyen et n'impacte pas l'ensoleillement du voisin ; qu'elle permet d'améliorer le confort de l'habitation ; que la dérogation pour cette configuration est limitée et 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^{ème} de la superficie plancher ; que pour les chambres à rue, les baies datent de la construction de l'immeuble et que leur uniformité est à maintenir ; que par ailleurs les surfaces plancher de ces locaux habitables ne sont pas modifiées et sont donc conformes à la situation de droit ;

Que la chambre arrière du 1^{er} étage dispose de 2,80 m² de surfaces éclairantes pour une surface plancher de 15,60m² ; que si l'agrandissement de la baie arrière est souhaitable en vue d'augmenter l'éclairage naturel d'une pièce orienté nord-ouest, il permet l'accès à un balcon arrière ; que le balcon projeté n'est pas conforme au code civil en ce qu'il crée des vues sur la parcelle de gauche ; qu'afin de se conformer au code civil, le projet prévoit la rehausse du mitoyen à cet étage de 1,35m ; que la création d'un espace extérieur à l'étage pour une maison unifamiliale ne se motive pas ; que dès lors, il convient de supprimer le balcon du 1^{er} étage ainsi que la rehausse du mitoyen à ce niveau et de placer un garde-corps au niveau de la baie ; qu'à cette condition la dérogation d'éclairage est acceptable ;

Que la chambre aménagée à l'arrière sous toiture présente des surfaces nettes éclairantes de 2,70 m² pour 15,50 m² de surface plancher ; qu'il s'agit d'une pièce nouvellement aménagée (lucarne etc.) ; qu'il convient d'agrandir les baies de la lucarne afin d'atteindre les surfaces nettes éclairantes conformes au Titre II du RRU ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 23 – toiture plate* en ce les nouvelles toitures plates de plus de 20m² doivent être végétalisées ; que la construction de l'annexe arrière gauche implique la création d'une toiture plate d'environ 24m² ; que le revêtement de celle-ci n'est pas précisé ; qu'il y a lieu de proposer une végétalisation de la toiture plate de l'annexe afin de se conformer au RCU ;

Considérant par ailleurs que le reportage photographique montre des sorties de tuyauteries dans le volume arrière ; que les plans en situation projetée ne dessinent pas ces dispositifs ; qu'en séance, il a été confirmé que ces sorties seront supprimées ;

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 menuiseries en bois d'origine sont remplacées par du PVC blanc ; que les baies ne sont pas modifiées ; que les divisions, le panneautage à l'étage et le principe d'imposte sont maintenus ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ; que toutefois l'aspect esthétique de la porte d'entrée reprise

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

sur plan est banalisé ; que le matériau projeté tel que dessiné pour les menuiseries n'est pas durable et peu esthétique ;

Considérant toutefois qu'en séance, il a été déterminé que les plans de la situation projetée n'étaient pas corrects ; qu'il a été déclaré que la porte existante en bois avec ferronnerie et boîte aux lettres intégrées est maintenue ; qu'une partie des menuiseries à rue a déjà été remplacée par des châssis en pvc imitation bois de couleur brune ; que le reportage photographique montre que la baie du rez-de-chaussée est en PVC blanc et ne respecte pas le cintrage ;

Considérant dès lors qu'il convient de clarifier la situation de fait et la situation projetée ; que l'ensemble des menuiseries doivent voir leur coloris uniformisé ; que les divisions, cintrages et panneautage d'origine doivent être respectés ; qu'il convient de maintenir la porte d'entrée existante et de proposer des châssis en bois ou en PVC imitation bois de couleur brune qui respectent les divisions d'origine ;

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 :

- Dessiner les abords de la construction en situation projetée (plantations, zones perméables, revêtement des sols etc.)
- Supprimer le balcon du rez-de-chaussée et proposer une configuration d'escalier descendant au jardin ne nécessitant pas de rehausse de mitoyen
- Supprimer le balcon du 1^{er} étage et placer un garde-corps sur la baie du 1^{er} étage arrière
- Agrandir les baies de la lucarne en vue de supprimer la dérogation d'éclaircissement de la chambre sous combles arrière
- Végétaliser la toiture plate de l'annexe
- Maintenir la porte d'entrée existante en bois avec ferronnerie
- Proposer des menuiseries en bois ou en PVC imitation bois de couleur brune qui respecte le cintrage et les divisions d'origine

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 et Titre II – article 10 sont acceptées pour les motifs évoqués et moyennant le strict respect des conditions susmentionnées.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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