

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité une maison avec deux logements
Adresse	Rue de Koevijver, 70
PRAS	Zone agricole
PPAS	« Zone rurale » – A.E. 29/03/1974

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 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 observation

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 29 janvier 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone agricole suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est inscrit dans le périmètre du PPAS « Zone rurale » arrêté de l'exécutif du 29/03/1974 ;

Vu que le bien, sis Rue de Koeivijver au n° 70, se compose d'une maison R+01+TV, implantée sur une parcelle de 327m², cadastrée 7^{ème} division – Section G – n° 341 1 0, et d'un terrain non bâti implanté sur une parcelle de 4.301m², cadastrée 7^{ème} division – Section G – n° 340 a 0 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité une maison avec deux logements** ;

Vu que la demande a été introduite le 23/05/2025, que le dossier a été déclaré complet le 26/09/2025 ;

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

- application de l'article 237 du CoBAT – zone de protection d'un bien classé ;

Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 17 du PRAS – autre affectation admise en zone agricole ;
- application de l'article 126 §11 du CoBAT – dérogation à un PPAS ;
- 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 7 du Titre I du RRU – implantation d'une construction isolée ;
 - dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction isolée ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 23, chapitre V du Titre I du RCU – toitures plates ;

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 08/01/2025 au 22/01/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 2026

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 33375 (PU 26598) – Transformer la grange – permis octroyé le 08/03/1949
- n° 49602 (PU 46200) – Placement de panneaux solaires sur le toit – permis octroyé le 27/05/2008

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

- la construction d'une annexe à l'arrière du bâtiment principal ;
- la création d'une terrasse au +01 ;
- la création d'une terrasse en intérieur d'îlot ;
- l'ajout d'un volume à double versant en intérieur d'îlot ;
- la construction d'un kiosque ;
- la création d'un escalier latéral au rez-de-chaussée ;
- le placement d'une clôture visible depuis l'espace public ;
- l'aménagement d'un auvent ;
- la réalisation de modifications intérieures ;
- la modification de l'aspect de la façade avant ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU2024/18671), l'immeuble est une maison unifamiliale ; que des travaux de transformation ont été réalisés de manière illicite sans demande de permis d'urbanisme préalable – division d'un immeuble à un seul logement en deux logements ;

Considérant qu'au regard des éléments administratifs en notre possession, le nombre d'unités de logement pouvant être considéré comme régulier est limité à une unité ;

Que les plans ne sont pas à jour, en ce qui concerne le nombre de logements, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Considérant que la demande en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 dégagement, caves, citerne enterrée ;
- +00 hall d'entrée, débarras, séjour, cuisine, chambre, grange, espaces de stockage ;
- +01 hall de nuit, chambres (5) ;
- +02 combles ;

Considérant que la demande, en situation projetée, vise à mettre en conformité les actes et travaux suivants :

- la division d'une maison unifamiliale en deux duplex ;
- la construction d'une annexe arrière de plus de 4m de profondeur sur toute la largeur du bâtiment ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 2026

- le changement d'utilisation de la grange en garage ;
- l'extension de la grange ;
- la création d'une terrasse de +/- 20m² à gauche de la grange ;
- l'aménagement d'une terrasse de toit sur la plateforme de l'annexe ;
- la construction d'un kiosque à gauche de la maison ;
- la privatisation du jardin pour le logement 1 ;
- le changement d'aspect de la façade à rue ;

Considérant que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 caves communes
- +00/+01 appartement 3 chambres en duplex + jardin
 - niv. inf.: salle à manger, séjour, wc, cuisine, hall de nuit, sdb, rangement, chambre avec dressing, garage
 - niv. sup.: hall de nuit, 2 chambres, grenier
- +01/+02 appartement 2 chambre en duplex + garage
 - niv. inf.: salle à manger, séjour, cuisine, wc, sdb, chambre rangement, chambre avec dressing
 - niv. sup.: hall de nuit, chambre, rangement, bureau

Considérant que *L'article 153 §2 du CoBAT est* d'application en ce qu'il y a dérogation au PPAS « Zone Rurale » ; que toutes les prescriptions urbanistiques ne sont pas respectées :

- **Article 2**
L'aspect et les caractéristiques d'un bâtiment agricole ne sont pas respectés, en ce que l'ajout d'un kiosque, l'extension de la grange et l'aménagement d'une terrasse de +/- 20m² ne correspondent pas à la destination de la zone et ne peuvent être acceptés.
- **Article 4**
L'affectation proposée est contraire aux données essentielles du PPAS en ce que seuls des actes et travaux liés à une exploitation agricole peuvent être envisagés sur cette parcelle ; que le bâtiment n'abritant aucune fonction liée à une activité agricole ou maraîchère, aucune augmentation volumétrique n'est tolérée ;
- **Article 5**
Les constructions doivent être implantées à plus de 5 m de la limite mitoyenne ; que l'extension à l'arrière du bâtiment principale n'observe pas un retrait de 5 m par rapport à celle-ci ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 2026

• *Article 7*

L'annexe construite sur la parcelle n° 341 10 couvre plus de 10% de la superficie de celle-ci ;

Considérant que la **prescription particulière 17 du PRAS, zones agricoles**, est d'application en ce que des constructions sont érigées en zone destinée à l'agriculture ;

Que les augmentations volumétriques sont affectées à du logement résidentiel non accessoire à une exploitation agricole ; que des rehausses de volumes sont projetées ; qu'elles ne peuvent être autorisées ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que le volume bâti dépasse les ¾ de la parcelle ;

Que l'extension arrière sur toute la largeur du bâtiment est au-delà de la profondeur autorisable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que les profils mitoyens sont dépassés ;

Qu'une terrasse de toiture, assimilable à un volume d'occupation potentiel, est aménagée sur la plateforme de l'annexe arrière ; que les deux parcelles voisines ne sont pas construites ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 7 & 8, implantation & hauteur des constructions isolées**, en ce les extensions ne sont pas implantées à une distance appropriée des limites du terrain et dépassent l'aménagement des terrains mitoyens non bâties ; qu'elles sont contraires au bon aménagement des lieux compte tenu des prescriptions du PPAS ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral**, en ce que l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral ne vise pas au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que le stationnement est interdit en zone de retrait latéral ;

Considérant que la **prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti et la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot sont impactées ; que les surfaces perméables sont réduites par la création d'une annexe sur toute la largeur du bâti ; qu'une zone de jardin de pleine terre est rendue imperméable ;

Qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; qu'il serait pertinent de prévoir une temporisation ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur l'ensemble de la superficie de certaines pièces du logement duplex +00/+01, - à savoir, au rez-de-chaussée le séjour, la cuisine et le dressing, et à l'étage les chambres 2 et 3 ;

Que, dans le logement duplex +01/+02, la hauteur minimale sous plafond n'est pas atteinte dans la salle de bain située au premier étage ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, wc**, en ce que le wc du palier d'étage n'étant pas intégré à l'intérieur d'un logement, il convient de le supprimer ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 2026

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairement naturel**, en ce que le séjour, ainsi que les chambres 1, 2 et 3 du duplex +00/+01, n'atteignent pas le minimum d'1/5 de la superficie de plancher ;

Que, dans le duplex +01/+02, la pièce de vie du séjour et les chambres 1 et 2 n'atteignent pas non plus le minimum d'1/5 de la superficie de plancher ;

Que s'agissant d'un bâtiment existant il convient de tendre au respect des normes d'habitabilité ;

Considérant que la demande contrevient à l'**article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- optimisation spatiale insuffisante des logements, notamment en ce qui concerne la position des sanitaires par rapport aux chambres et au séjour ;
- manquement de l'implantation des techniques et des sorties en toiture (chaudière) ;
- absence de superposition des évacuations sanitaires ;

Considérant que le projet prévoit l'augmentation du nombre d'unités de logement de 1 à 2 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts d'habitabilité ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif dans le bâti existant de droit ; qu'il y a lieu d'offrir un espace extérieur de qualité aux deux logements en mutualisant le jardin indissociable de la maison ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – Intégration de la façade** ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, s'harmonisent 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 ;

Qu'en façade avant des modifications ont été apportées au niveau de la porte de garage ; que le sous-basement en pierre bleue a été supprimé et la porte située à droite de la porte de garage a été remplacée par une fenêtre ; que ces interventions n'impactent pas la composition d'ensemble de la façade, ni l'aspect architectural du cadre environnant ;

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 29 janvier 2026

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 2026

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

- Supprimer les extensions volumétriques et rétablir le bâti de la situation de droit;
- Rendre les deux logements conformes au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Mutualiser le jardin et prévoir pour le logement de l'étage un accès à cet espace extérieur qui soit intégré dans le bâti existant ;
- Limiter au maximum l'imperméabilisation de la zone de retrait latéral ;
- Fournir l'historique du bien tel que présenté en séance par l'architecte et le demandeur.

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – article 10 (avec amélioration) est acceptée moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 2026