

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 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} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par GENERAL INVEST I.S. srl
Objet de la demande	Construire une maison unifamiliale
Adresse	Clos des Morilles 12
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS	Chaudron – A.G. 20/12/2022

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 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 ni demande à être entendu.

**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 12 février 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 est inscrit dans le périmètre du PPAS « Chaudron » arrêté de l'exécutif du 20/10/2025 ;

Vu que le bien se situe dans le permis de lotir non périmé référencé 3 FL 86 (ref 01/LAFD/188287) délivré en date du 05/05/2014 ; que ses prescriptions sont d'application au lot faisant l'objet de la demande (lot M64) ;

Vu que le bien se situe Clos des Morilles, n°12, terrain à bâtir implanté sur une parcelle cadastrée Division 7 Section G – n°26Z4 ;

Vu que la demande vise à construire une maison unifamiliale ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 22/01/2026 au 05/02/2026, 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 l'article 126§11 du CoBAT – dérogation à un permis de lotir
- 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 5 – hauteur de la façade avant

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement de la maison unifamiliale se présente comme suit :

- +00 entrée, WC, garage, local technique, SDD, 2 chambres, terrasse, jardin
- +01 living, buanderie, cuisine/sàm
- +02 SDD avec WC, 2 chambres, suite parentale avec douche et dressing

Considérant que l'**article 126§11 du CoBAT** est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un permis de lotir** ; que le permis de lotir autorise un gabarit de R+1+T alors que le gabarit projeté de type R+2 ; que si les surfaces plancher et l'emprise de construction imposées pour le lot par le permis de lotir sont respectées, le volume du dernier niveau doit être compris dans « un volume capable défini par des plans inclinés à 60° à partir de la hauteur maximale [...] des façades à rue et arrière » ; que ce volume en toiture doit par ailleurs présenter une toiture plate pour le lot considéré ; qu'il convient d'harmoniser le gabarit projeté avec les prescriptions du permis de lotir et les constructions voisines qui sont conformes auxdites prescriptions ;

Que par ailleurs la coupe fait apparaître que le niveau fini du rez-de-chaussée projeté est situé plus de 60 cm plus haut que le niveau existant de la voirie ; que les prescriptions du permis de

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 2026

lotir impose que ces deux niveaux soient identiques avec une tolérance de plus ou moins 30 cm maximum ; que s'agissant d'une nouvelle construction, une telle dérogation ne se motive pas ; qu'il convient de revoir le niveau d'implantation de la construction ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 5 - hauteur de façade d'une construction mitoyenne* en ce que la façade projetée est plus haute que la façade existante de la construction de gauche (la plus élevée) ; que dans le cadre d'une nouvelle construction ce type de dérogation n'est pas acceptable ; qu'il convient de proposer une hauteur de façade conforme au RRU ; que la modification du gabarit en vue de se conformer au permis de lotir entraînera la suppression de la dérogation au RRU ;

Considérant qu'au niveau des abords, le projet prévoit la plantation de 3 arbres à haute tige en zone de cours et jardins, conformément aux prescriptions du permis de lotir ; que toutefois les essences doivent être précisées ; que les clôtures métalliques existantes en pourtour de parcelle sont maintenues et doublées d'une haie végétale ; que la zone de recul et la zone de retrait latéral sont aménagées en jardin, à l'exception de passage piéton et carrossables qui sont couvertes d'un revêtement semi-perméable à joint ouvert ;

Qua toutefois afin de promouvoir la végétalisation dans le lotissement, il y a lieu de prévoir également une haie le long du mitoyen de gauche (aussi bien en zone de recul qu'en zone de cours et jardins) ; que le revêtement semi-perméable pour l'accès carrossable en zone de recul doit se limiter à deux bandes de circulation ; que le reste doit être végétalisé ;

Considérant qu'une gestion des eaux pluviales est proposée ; qu'en cas de nouvelle construction, il y a lieu de prévoir un réseau séparatif des eaux pluviales et de tendre au « rejet zéro » des eaux pluviales à l'égout ; considérant qu'en situation projetée, le taux d'imperméabilisation de la parcelle est de 0.35 ; que la toiture plate est végétalisée ; qu'il y a cependant lieu de préciser le type et l'épaisseur du substrat envisagé ;

Que les eaux pluviales récoltées sont amenées à deux citernes de 10.000 litres chacune ; qu'une telle capacité semble surdimensionnée pour une maison unifamiliale ; qu'il convient de limiter le nombre de citerne à une ; que sa capacité doit être conforme à l'article 16 du Titre I du RRU ; qu'afin de maximiser les surfaces perméables sur la parcelle et favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, il y a lieu de localiser la sous la terrasse ; que leur trop-plein doit être dispersé et/ou infiltré en zones de pleine terre ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes au Titre II du RRU en termes de surfaces plancher, hauteurs sous plafond et éclairage naturel ; que toutefois l'aménagement de pièces de nuit au rez-de-chaussée avec accès au jardin ne semble pas optimal ; que les maisons voisines du lotissement ont toutes prévu les pièces de vie au niveau du jardin lors de leur construction ; que la commission insiste sur le fait que la construction future d'un escalier menant des pièces de vie au niveau +1 vers le jardin ne sera pas autorisée ; qu'il y a lieu de prendre en compte cette contrainte pour l'aménagement intérieur de la maison unifamiliale ;

Considérant plus globalement qu'un programme de maison 5 chambres semble trop dense pour le volume de construction autorisable par le permis de lotir ; que les maisons voisines du clos comporte généralement 3 à 4 chambres ; que localiser les pièces de vie au rez-de-chaussée avec accès direct à la terrasse et au jardin semble mieux répondre à un bon aménagement des lieux ; que le nombre et/ou les superficies des chambres sont à revoir ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 2026

Considérant enfin qu'au niveau de techniques, le projet prévoit l'utilisation d'une pompe à chaleur ; que l'unité extérieure est localisée dans le jardin à proximité de la parcelle voisine de gauche ; qu'une localisation plus éloignée des habitations semble plus judicieuse ; qu'il y a dès lors lieu de placer l'unité externe de la pompe à chaleur en zone de retrait latéral ;

Considérant que la *prescription particulière 1.5.2° du PRAS* est d'application en ce que les caractéristiques urbanistiques du bien sont modifiées ; que le gabarit projeté n'est pas intégré au voisinage et doit être revu ; que si les matériaux et coloris des parement et menuiseries sont conformes aux prescriptions du permis de lotir, la composition de façade diffère des constructions voisines ; que le choix de baies de fenêtres sans allège et avec garde-corps vitré rompt avec le langage architectural des maisons voisines du lotissement ; que toutefois le permis de lotir tolère une certaine variabilité dans l'aspect des façades des différents lots ;

Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ; 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 création de nouvelles façades constitue une opportunité pour implanter des nichoirs ; qu'au vu de la configuration des lieux, il convient de les implanter dans le volume bâti en façade latérale ;

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 12 février 2026

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

- Proposer un gabarit de construction de type R+1+T conforme aux prescriptions du permis de lotir et ainsi supprimer la dérogation de hauteur (RRU Titre I, article 5) ;
- Implanter la construction à un niveau tel que le niveau fini du rez-de-chaussée est au niveau existant de la voirie (avec une tolérance de +/- 30cm) ;
- Localiser la citerne d'eaux pluviales hors des zones de pleine terre ;
- Préciser le type et l'épaisseur du substrat de la toiture végétalisée ;
- Localiser l'unité de la pompe à chaleur dans la zone de retrait latéral ;
- Prévoir une haie végétale le long du mitoyen de gauche (en zone de recul et en zone de cours et jardins) ;
- Limiter le revêtement en zones de recul à deux bandes carrossables et à l'entrée piétonne ;
- Prévoir des nichoirs intégrés au volume bâti en façade latérale ;

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} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	