

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} ZANAS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

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 et transformer une maison unifamiliale
Adresse	Avenue Tolstoï 6
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS	/

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, 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 Avenue Tolstoï au n° 6, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle de 340 m² cadastrée Division 2 Section A – n° 182 G 2 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **étendre et transformer une maison unifamiliale** ;

Vu que la demande a été introduite le 26/06/2025, que le dossier a été déclaré complet le 20/10/2026 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité 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 la prescription générale 0.6. du PRAS – Atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS – Modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du COBAT – Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au Titre I du RRU article 4 – Profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au Titre I du RRU article 6 – Hauteur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au Titre I du RRU article 11 – Aménagement des zones de recul
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – Dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre I du RCU article 8 – Intégration de la façade dans son voisinage
 - dérogation au Titre I du RCU article 39 – Tuyau de descente des eaux pluviales
 - dérogation au Titre I du RCU article 51 §1 – Aménagement

Vu les archives communales à cette adresse :

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

- n° 27078 (PU 20377) – Construire une maison – permis octroyé le 07/05/1935
- n° / (PU 53490) – Démolir un muret pour aménager un emplacement de parking – dossier classé sans suite le 10/04/2025

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement des combles en 2 chambres, le percement du toit pour l'aménagement d'une fenêtre de toit, les transformations apportées à la façade à rue (remplacement des châssis de fenêtres et de la porte d'entrée, mise en peinture des éléments décoratifs), l'installation d'une boîte aux lettres suspendues sur le muret situé à l'alignement ainsi que l'aménagement d'une terrasse imperméable en zone de cour et jardin ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'un logement unifamilial dont la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Circulation et hall, cave à charbon, local à provisions, buanderie, atelier, citerne (2500 L)
- +00 Zone de recul avec allée vers la maison et jardinets de part et d'autre, vestibule d'entrée et hall, circulation vers les étages, WC, bureau, séjour, cuisine, balcon et escalier vers le jardin, jardin
- +01 Circulation et hall, 2 chambres, SDB, terrasse
- Combles Circulation, pièce sous mansarde, grenier

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

- -01 Circulation et hall, cave à charbon, local à provisions, buanderie, atelier, citerne (2500 L)
- +00 Zone de recul avec allée vers la maison et jardinets de part et d'autre, vestibule d'entrée et hall, circulation vers les étages, WC, bureau, séjour, cuisine, balcon et escalier vers le jardin, jardin
- +01 Circulation et hall, 2 chambres, SDB, terrasse
- Combles Circulation, 2 chambres

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Démolir l'annexe arrière existante au niveau du R-1 et RDC
- Construire une annexe sur toute la largeur de la façade arrière au niveau du R-1 et RDC
- Aménager une nouvelle plateforme accédant au jardin depuis le RDC
- Modifier les aménagements intérieurs
- Aménagement d'une terrasse de jardin
- Réaménager la zone de recul
- Mettre en conformité les transformations apportées à la façade à rue

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

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

- -01 Circulation et hall, local compteurs, local technique, local de rangement, WC, buanderie, cave, citerne (10 000 L)
- +00 Zone de recul aménagée de bandes plantées et d'une zone semi-perméable, vestibule d'entrée et hall, cuisine et arrière-cuisine, séjour, balcon et escalier vers le jardin
- +01 Circulation et hall, 1 chambre, SDB, terrasse
- Combles Circulation et hall, 1 chambre, bureau, SDD

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée ; que le projet prévoit l'extension d'une annexe sur toute la largeur de la façade arrière et l'aménagement, en amont de l'annexe, d'une plateforme avec un escalier menant au jardin ; que ce nouvel aménagement dépasse les deux mitoyens de manière conséquente ; que sa position dominante et en surplomb impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ;

Considérant que la terrasse de toit située au R+1 est élargie suite à l'extension de l'annexe au niveau du R-1 et RDC ; que l'utilisation d'une plate-forme de toit peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que le restant de la toiture est aménagé en toiture végétalisée ; que le type de toiture végétalisée ainsi que l'épaisseur du substrat doivent encore être renseignés ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée au niveau du rez-de-jardin ; que le projet renseigne à la fois un revêtement semi-perméable et la présence d'une dalle de béton ; que le coulage d'une dalle de béton n'est pas un ouvrage ayant pour objectif d'améliorer les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que de plus, l'aménagement de cette dalle ne peut devenir une fondation pour la création d'une annexe potentielle ; qu'en ce sens, il y a lieu de proposer un revêtement semi-perméable à joints ouverts ou sur plots, qui ne réduit en rien la jouissance d'une terrasse ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement de l'ancienne citerne d'eaux de pluie par une nouvelle citerne d'une capacité de 10.000 L ; que l'intention est appréciable ; que toutefois, celle-ci est installée dans la zone plantée du jardin ; qu'il ne s'agit pas d'un aménagement adéquat étant donné que son implantation nécessite une imperméabilisation supplémentaire du jardin ; que compte tenu de l'aménagement de la terrasse, il y a lieu de profiter de l'ouvrage de celle-ci afin d'implanter la citerne en dessous de son revêtement ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'annexe et l'escalier dépassent les profils des immeubles voisins ;

Considérant qu'en situation de droit, une annexe est installée sur la moitié gauche de la façade arrière et que la partie de droite est aménagée d'une plateforme comportant un escalier menant au jardin ; que l'annexe existante précédemment octroyée dépasse les deux mitoyens ; que le mitoyen le plus impacté par ce dépassement d'1, 58 m est le mitoyen le moins profond (n°4A) ; qu'en situation projetée, l'extension de cette annexe sur la partie gauche implique un dépassement dans la profondeur de 0,68 m et de hauteur de 0,50 m par rapport au mitoyen le plus profond (n°8) à son point le plus bas ; que l'extension de cette annexe sur toute la largeur

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

de la façade arrière semble cohérente ; qu'elle permet d'améliorer la qualité et les surfaces habitables du rez-de-chaussée ; que le dépassement occasionné est minime et acceptable ;

Considérant toutefois qu'afin d'accéder au jardin depuis les espaces de vie, une plateforme avec un escalier est aménagée de manière centrale et en amont de l'annexe ; que celle-ci dépasse le voisin le plus profond (n°8) de 4,15 m ; que si le dépassement de la première extension peut être acceptable, à contrario, celui de l'escalier est inenvisageable ; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de celui-ci depuis le volume intérieur ;

Considérant qu'une terrasse de toit au R+1 a été octroyée par le permis de 1935 ; que celle-ci se limitait à la toiture existante ; que la toiture projetée étant étendue à toute la largeur de la façade, la dimension de la terrasse est élargie de 0,45 m ; que cet aménagement dépasse le mitoyen le plus profond tant en profondeur (de 1,15 m) qu'en hauteur (de 1,12 m) ; que celle-ci respecte le retrait 1,90 m par rapport au mitoyen de droite (n°8) et qu'aucune rehausse de mitoyen n'est nécessaire en ce qui concerne le mitoyen de gauche ; que, toutefois, le retour du garde-corps aboutit dans la fenêtre de la chambre ; qu'il ne s'agit pas d'un aménagement adéquat ; que de plus, l'élargissement de la terrasse n'apporte pas de plus-value à l'aménagement préexistant ; qu'il y a lieu de maintenir la terrasse du pristin état ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4 - hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimum sous plafond des locaux non-habitable doit être de 2,20 m minimum ; que la hauteur sous plafond de l'ancien atelier en situation de droit est de 2,10 m ; qu'en situation projetée, l'extension de cette pièce en cave prévoit cette même hauteur sous-plafond insuffisante ; qu'il y a lieu de limiter la dérogation en y aménageant l'escalier intérieur menant au niveau du jardin ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel*, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher (salle à manger/cuisine) ; que l'extension de l'annexe sur toute la longueur de la façade crée un aménagement de trois pièces en enfilade ; que la salle à manger/cuisine est placée de manière centrale, en second jour des pièces directement éclairées (séjour et arrière-cuisine) ; qu'il y a lieu d'améliorer l'éclairage par la pose d'un lanterneau sur le toit de l'annexe arrière ;

Considérant que la *prescription particulière 1.5.2° du PRAS* est d'application en ce que des modifications sont apportées à la zone de recul et à la façade à rue ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble de la zone de recul et de la façade est affectée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 11 - aménagement des zones de recul* en ce que la demande prévoit le réaménagement de la zone de recul en vue d'y stationner un véhicule motorisé (selon l'annexe I) ; que la zone de recul reprise entre l'alignement et la façade du bâtiment ne peut être aménagée qu'en jardinet et plantée de pleine terre et que seules les zones accessoires à l'entrée du logement peuvent être aménagées d'un revêtement adéquat au passage piéton ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, titre I, article 51 §1 – aménagement* ; la zone de recul et les zones de retrait latéral jouxtant l'espace public participent à l'embellissement et à la végétalisation de l'espace public ; en ce que les zones de recul sont destinées à l'aménagement de jardins d'agrément ; qu'elles peuvent comporter les accès aux portes

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

d'entrée et de garage ; qu'elles ne peuvent être transformées en espace de stationnement ni comporter de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble telles notamment les boîtes aux lettres, clôtures, murets, escaliers ou pentes d'accès ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 52 §1 – maintien d'une surface perméable* ; les zones de recul et de retrait latéral ne sont pas recouvertes de matériaux imperméables ou semi-perméables, sauf en ce qui concerne les chemins d'accès aux portes d'entrée et de garage ; qu'il n'est donc pas envisageable de proposer un espace de stationnement dans cette zone ; qu'il y a lieu de retrouver un aménagement conforme aux réglementations ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; 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 les châssis de la porte d'entrée et des fenêtres d'origine (bois) en façade à rue sont remplacés par des châssis en aluminium blanc ; que leurs divisions ont été légèrement modifiées (proportions tripartites) ; que la porte d'entrée d'origine présentait des caractéristiques de l'architecture art déco ; que suite à son remplacement, ses caractéristiques esthétiques ont été banalisées ; que cette altération est regrettable ; que toutefois, l'usage de l'aluminium blanc est harmonieux à l'ensemble de la façade et n'est pas contraire aux prescriptions ; que les divisions sont équilibrées et cohérentes ; et que la porte s'intègre aux transformations apportées ;

Que les bandeaux de briques verticales situées au-dessus des baies, les briques verticales situées au-dessus du soubassement et les briques ornant le portique d'entrée ont été recouverts d'une peinture de couleur rouge/terre cuite ; que l'auvent en béton a également été recouvert d'une peinture de ton noir ; que ces transformations présentes des coloris cohérents et intégrés au cadre environnant ; que toutefois, les éléments en pierre bleue ont été recouverts d'une peinture de ton gris ; qu'il y a lieu de les sabler en vue de récupérer la pierre bleue et d'homogénéiser leur aspect sur l'ensemble de la façade ;

Qu'en vue d'aménager le stationnement en zone de recul, il est prévu de démolir le muret situé à l'alignement ; qu'il s'agit d'un aménagement identitaire à la maison et au cadre environnant ; que le maintien de ce muret permet de préserver l'intimité du jardin et d'agrément ; qu'il y a lieu de ne pas le supprimer et de maintenir l'esthétique et l'harmonie de la composition d'ensemble ;

Qu'une boîte aux lettres suspendue a été installée à l'alignement en situation de fait (apparentes sur les photos significatives) ; que celle-ci n'a pas été représentée dans les plans de réalisation ; qu'il s'agit d'un élément en saillie dont la profondeur n'a pas pu être vérifiée ; que de plus, une fente de boîte aux lettres existe dans le muret de clôture ; que la boîte aux lettres suspendue ne s'intègre pas esthétiquement au support sur laquelle elle est fixée ; qu'il y a lieu de la retirer ;

Considérant que dans le cas où 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 ;

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

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 :

- Intégrer l'escalier (donnant accès au jardin) au volume intérieur de l'annexe
- Proposer un revêtement de terrasse semi-perméable au niveau du rez-de-jardin
- Préciser le type de toiture végétalisée pour l'extension
- Placer la citerne d'eau de pluie dans la zone de la terrasse du jardin
- Maintenir la terrasse du R+1 dans son état pristin
- Placer un lanterneau dans la toiture de l'annexe en vue de répondre à l'article 10 du Titre II du RRU
- Proposer un aménagement paysager conforme au Titre I – Article 11 pour la zone de recul (prendre exemple sur la situation de droit)
- Maintenir le muret de clôture et son esthétique générale
- Récupérer l'aspect d'origine des éléments en pierre bleue (seuil de fenêtre et soubassement)
- Supprimer la boîte aux lettres suspendue à l'alignement
- Adapter les documents techniques et administratifs en selon les conditions et les éléments repris dans l'avis

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 et 6 (telle que limitée dans les conditions) et au Titre II – article 4 sont acceptées 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} ZANAS	

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

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	