

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 22 mai 2025**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DELCOURT

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> BOGAERTS

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV12</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Rénover une maison unifamiliale : changer les châssis en façade avant, étendre la cuisine à l'arrière et aménager une nouvelle toiture végétalisée
Adresse	Rue Haberman 16
PRAS	Zone d'habitation, ZICHEE

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 22 mai 2025**

**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 et/ou 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 22 mai 2025**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturelle ; historique, esthétique et d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à rénover une maison unifamiliale : changer les châssis en façade avant, étendre la cuisine à l'arrière et aménager une nouvelle toiture végétalisée ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/05/2025 au 15/05/2025 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - article 6 : hauteur toiture ;

Considérant que l'enquête n'a donné lieu à aucune réclamation ;

Considérant que la parcelle est actuellement entièrement bâtie, qu'elle se compose d'un bâtiment R+2 à l'alignement et d'un bâtiment en fond de parcelle de gabarit R+1+T, les deux reliés par un atelier de gabarit R ;

Considérant que le bâtiment se trouve très proche de l'angle des rues Haberman et Broyère, que l'intérieur d'îlot est extrêmement dense ;

Considérant que la demande ne fournit pas les renseignements relatifs au Titre de propriété, que le demandeur a fourni une attestation de notaire datant d'octobre 2023 ; qu'il y a lieu de fournir le Titre de propriété datant de moins de 6 mois conforme à l'Arrêté composition de dossier ;

Considérant qu'en séance, le demandeur a confirmé qu'il est propriétaire de l'ensemble du bâtiment ; qu'il se trouve un atelier de ferronnerie au rez-de-chaussée et en bâtiment arrière, que l'habitant du logement exploite lui-même ;

Considérant que la nature du bien, à savoir une maison unifamiliale, reste inchangée ; qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de 3 chambres présentant en situation existante de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 22 mai 2025**

Considérant que la demande prévoit la construction d'un volume en façade arrière au 1<sup>er</sup> étage, qu'il est prévu le long du mitoyen de gauche sur une profondeur de 5m ; que cette annexe est en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur et la profondeur ;

Que la situation du voisin de gauche est un peu particulière, qu'il s'agit d'une parcelle également entièrement bâtie, avec un bâtiment à l'alignement et un bâtiment en intérieur d'îlot, qu'aux étages la distance entre le bâtiment principale et l'annexe est d'à peine 70 cm, que les baies arrières des étage ont donc une vue très limitée ;

Que la demande prévoit de rehausser le mur mitoyen juste au niveau de cet espace de 70 cm ; que cette rehausse est de 50 cm ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse en communication avec la nouvelle annexe le long de la façade arrière ; que cette annexe comprend la cuisine et améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement ; que l'implantation de la terrasse et de l'annexe est liée à l'orientation de la parcelle ; que la profondeur de la terrasse est limitée à la profondeur du corps principal de bâtisse du voisin de droite ; que cette partie de toiture comprend un lanterneau que ce lanterneau sera remplacé par des dalles en verre qui rendent la terrasse accessible ;

Considérant que la demande prévoit de végétaliser le reste de la toiture plate jusqu'au bâtiment en fond de parcelle, qu'il s'agit d'une toiture intensive de 52,4m<sup>2</sup> avec une épaisseur de substrat de 28cm ; que cette végétalisation est une compensation à l'atteinte en intérieur d'îlot ; que cet aménagement engendre une rehausse de la toiture d'environ 35 cm, qu'au vu de la configuration des deux parcelle voisines, cette rehausse est acceptable ; que cet aménagement nécessite le renforcement de la toiture existante ;

Considérant que la demande prévoit également le renforcement et l'isolation de la toiture du bâtiment en fond de parcelle ; que la demande mentionne qu'il n'y aura pas de modification de la hauteur, qu'il s'agit donc d'une isolation par l'intérieur ; que la notice explicative ne fournit aucune information à ce sujet ;

Considérant que la demande prévoit de changer les châssis en façade avant, qu'elle prévoit des châssis en bois teint en blanc identiques à l'existant ;

Considérant que la demande prévoit également la modification de la porte d'entrée ; qu'aucune information n'est fournie en plan quant au dessin de la porte projetée ou à sa teinte, qu'il est juste mentionné qu'elle sera en bois ; qu'étant situé en ZICHEE l'aspect esthétique de la façade est important ; qu'il y a lieu de conserver la porte existante ;

Considérant que la demande prévoit un local vélo au rez-de-chaussée gauche en contact direct avec l'entrée ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 22 mai 2025**

Considérant que la parcelle est située en zone d'aléa moyen d'inondation ; que la possibilité de prévoir une citerne de récupération des eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les sanitaires et/ou les activités de l'atelier peut être étudiée ;

Considérant que la demande nécessite l'intervention d'un architecte, que le formulaire de demande de permis ne reprend pas de coordonnées de l'architecte auteur des plans ni responsable du suivi de chantier ; qu'il y a lieu de compléter le formulaire et de faire viser l'ensemble des documents par l'architecte ;

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 ;

**AVIS FAVORABLE unanime à condition de :**

- Prévoir des garde-corps au niveau de la terrasse et au niveau de la baie vitrée de la cuisine pour la partie donnant sur la toiture non accessible ;
- Conserver la porte d'entrée existante ;
- Compléter le cadre XII de la demande de permis et fournir les coordonnées de l'architecte qui sera chargé du suivi de chantier ;
- Fournir un Titre de propriété ;

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Présidente	M <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	