COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 novembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente	M^me^ CARLIER
Secrétaire	M^me^ VERSTRAETEN
Urbanisme	M^me^ HINSENKAMP

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^me^ HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M^me^ SMETS

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Rénover une maison unifamiliale, avec isolation de la toiture, aménager les combles et modifier la façade arrière.
Adresse	Rue des Colombophiles, 132
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle + ZICHEE

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 novembre 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 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 06 novembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement 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 Rue des Colombophiles au n° 132, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 6 Section D – n° 147 Z et est répertorié en tant que maison bel étage ;

Vu que la demande vise à **rénover une maison unifamiliale, avec isolation de la toiture, aménager les combles et modifier la façade arrière** ;

Vu que la demande a été introduite le 21/05/2025, que le dossier a été déclaré complet le 14/07/2025 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/10/2025 au 30/10/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite;

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

- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

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

- 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 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°41921 (PU 35908) – Construire une maison – permis octroyé le 26/06/1964

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la modification des menuiseries en façade avant de bois à pvc ;

Vu que la demande en situation de droit se compose de d'une maison unifamiliale ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- 00 Garage + Provision + Charbon + Chauffage + Hall d'entrée
- +01 Living / Salle à manger + Cuisine

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 novembre 2025

- +02 3 Chambres + Salle de bain + Wc
- Combles Grenier

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 (RU 2023/16018 + Cadastre + Archives) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité le changement des menuiseries en façade avant
- Isoler par l'extérieur la toiture
- Agrandir l'ouverture vers le jardin, créer un escalier allant au grenier et supprimer la cheminée
- Placer une descente d'eau pluviale en façade avant
- Modifier l'aménagement intérieur

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

- 00 Garage + Débarras + Local technique / Stock + Hall d'entrée + Wc
- +01 Living / Salle à manger + Cuisine
- +02 3 Chambres + Salle de douche avec WC + Wc
- Combles Chambre

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales de la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ; que la commission encourage le placement de citerne d'eau de pluie et un système de récupération à des fins domestiques ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne***, en ce que les versants de toit ont été relevés afin de l'isoler ;

Considérant que cette rehausse est de 10cm, celle-ci ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; que le revêtement de tuiles en terre cuites sera identique ; que la dérogation est minime et acceptable ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue***, en ce qu'une descente d'eau apparente est modifiée et placée en façade avant ;

Considérant que la distance de cet élément en saillie par rapport à l'alignement n'a pu être vérifiée ; que celle-ci ne peut excéder 0,12m ; qu'en outre, les eaux pluviales du versant avant seront raccordées à l'égouttage public via une chambre de visite – ce qui est contraire à la volonté actuelle de privilégier la récupération et la gestion des eaux sur la parcelle ; qu'il convient de conserver la situation existante ou les eaux pluviales sont récupérés à l'arrière de la maison ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 novembre 2025

Considérant que la ***prescription particulière 1.5.2° du PRAS*** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées pour le changement des menuiseries de bois en pvc ; que le fond de parcelle est attenant à un parc, la façade arrière est donc visible depuis l'espace public ; que des modifications sont apportées en façade arrière, par le changement de toutes le menuiseries bois en PVC ; que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient de proposer des menuiseries en bois et de supprimer les caissons à volets ;

Considérant que les menuiseries ont été placé avant les années 2000, il conviendra lors du prochain remplacement des menuiseries extérieures (porte et châssis) de se conformer à la règlementation actuelle en proposant un autre matériau que le PVC ;

Considérant qu'il y a application de la ***prescription particulière 21 du PRAS*** – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ; que les modifications apportées ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;

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 respecter cette proposition et 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 06 novembre 2025

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

- **Supprimer la descente d'eau pluviale en façade avant**
- **Dessiner la boite aux lettres existante en élévation**

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 6 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^ HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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