

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Isoler la toiture
Adresse	Rue Edgar Tinel, 2
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 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 observation et/ou demande à être entendu.

B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUEES :

Le demandeur a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

Vu que le bien se situe Rue Edgar Tinel au n° 2, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 8^{ème} Division – Section H – n° 558 X8 ;

Vu que la demande vise à **isoler la toiture** ;

Vu que la demande a été introduite le 17/07/2025, que le dossier a été déclaré complet le 01/10/2025 ;

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

- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 30/10/2025 au 13/11/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°32555 (PU 25725) – raccordement égout – permis octroyé le 15/04/1947 ;
- n° PU 52277 – aménager les combles pour créer un duplex, construire une lucarne sur le versant arrière, aménager une terrasse accessible depuis les combles, réaménager le logement au rez-de-chaussée et mettre en conformité la fermeture des balcons arrière, le remplacement des menuiseries en façade avant et l'aménagement d'un logement au rez-de-chaussée – permis octroyé le 20/02/2023 ;

Considérant que la demande vise à rehausser le niveau de toiture en vue de son isolation thermique par l'extérieur et à supprimer la lucarne projetée en façade arrière ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur de toiture**, en ce que l'ensemble de la toiture est rehaussée de 16cm afin de l'isoler par l'extérieur (12cm de PIR) ; que le niveau de la ligne de faîte est également rehaussé, augmentant le décalage avec les bâtis voisins, de 4,59m par rapport au voisin de droite (rue Edgar Tinel n°4) et de 0,25m par rapport au voisin de gauche (avenue Gounod, n°79) ;

Que la demande ne comporte pas de vue en plan ; que par rapport au permis de 2023, la lucarne arrière étant supprimée, la conformité des pièces habitables doit pouvoir être confirmée ; qu'il convient d'amender le plan d'aménagement intérieur du(des) niveau(x) impacté(s) et de le joindre à la demande ;

Considérant que par ailleurs la rehausse est minime, que celle-ci ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; qu'elle est acceptable ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

Considérant qu'il convient de s'assurer de la faisabilité de la mise en œuvre et de garantir la qualité esthétique de la rehausse ;

Considérant qu'en séance le demandeur confirme que les descentes d'eaux pluviales qui transitent par l'intérieur du bâtiment (de façade avant à façade arrière) seront conservées en l'état ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet – **moyennant compléments** – 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 20 novembre 2025

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

- Joindre les plans d'aménagement intérieur du logement (combles) ;

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 I – article 6, est acceptée moyennant le respect de la condition susmentionnée.

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} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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