

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 juillet 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} DE CORT
Urbanisme M^{lle} ZANAS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV12	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Rénover une maison unifamiliale mitoyenne avec ajout de lucarne en toiture
Adresse	Rue des Colombophiles 41
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle, ZICHEE

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 juillet 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 02 juillet 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement (ZICHEE), 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°41, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle de 150 m² cadastrée 6^{ème} Division – Section D – n°192 W 3 ;

Vu que la demande vise à **rénover une maison unifamiliale mitoyenne avec ajout de lucarnes en toiture** ;

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

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics ;

Vu que la demande est 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 l'article 126§11 du CoBAT – dérogation à un Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;
 - dérogation au RCU, Titre I, article 3 §9 - entretien et rénovation des corniches
 - dérogation à l'article 9 du Titre I du RCU – matériau et parement de façade ;
 - dérogation à l'article 20 du Titre I du RCU – boîtes aux lettres ;

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 11/06/2026 au 25/06/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que les archives communales à cette adresse sont manquantes à ce jour ; que la situation légale du bien n'est pas établie ;

Considérant que le bien semble faire partie d'un ensemble de 5 maisons ouvrières présentant des caractéristiques similaires (alignement des volumes – front de bâtisse avant, versants de toiture, front de bâtisse arrière / composition de la façade à rue) ; qu'à ce jour, seuls les plans de la construction de la maison au n°45 (Rue des Colombophiles) ont été archivés ; que les

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 juillet 2026

plans sont lacunaires et ne renseignent pas sur l'organisation intérieure des espaces des vies ou de nuit ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU2024/19835), le bien est une maison unifamiliale ;

Considérant que des transformations ont été apportées en façade arrière ; qu'une succession d'annexes ont été érigées entre 1961 et 1977 ; qu'elles ne peuvent faire l'objet d'un article 330 § du CoBAT en ce qu'elles ne respectent pas la réglementation de l'époque (éclairage naturel) ;

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

- +00 Entrée, hall, circulation centre vers les étages (hélicoïdal), salon, cuisine, salle de bain, WC indépendant, terrasse, jardin, abri de jardin ;
- +01 Circulation vers les étages, 2 chambres ;
- Comble Trappe d'accès, chambre ;

Considérant que la demande en situation projetée maintient le caractère unifamilial ;

Considérant que la demande projetée envisage de :

- Mettre en conformité, démolir partiellement, uniformiser et élargir une annexe arrière ;
- Ouvrir la baie pleine de la façade à rue au R+1 ;
- Intégrer des lucarnes dans le versant avant et arrière de la toiture ;
- Aménager les combles en pièce habitable ;
- Isoler la façade arrière et la toiture par l'extérieur ;

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

- +00 Entrée, WC indépendant, hall, circulation vers les étages (escalier droit), salon, cuisine, salle à manger, terrasse, jardin, abri de jardin ;
- +01 Circulation vers les étages (escalier droit et escalier hélicoïdal), salle de bain avec WC indépendant, chambre ;
- Comble Circulation vers les étages (escalier hélicoïdal), chambre ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 juillet 2026

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est considérablement augmentée ; que le projet prévoit de démolir partiellement et reconstruire une annexe arrière sur une profondeur de 10,60 m ; que l'intérieur d'îlot en est impacté ; que si la parcelle maintient un rapport équitable entre l'emprise de la zone bâtie (77,26 m²) vis-à-vis de la surface de la zone de cour et jardin (70,86 m²), la profondeur de l'annexe reste très importante ;

Que le zone de cour et jardin est munie d'une surface de pleine terre de 53,43 m² et d'une surface imperméabilisée limitée à 17,43 m², autrement dit à +/- 25% de la zone ; qu'il s'agit d'un aménagement respectant largement la réglementation en vigueur tant au niveau du RRU que du RCU ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot reste convenable ;

Que la parcelle se situe dans une zone d'inondations dues aux eaux souterraines ; que le projet prévoit d'installer une citerne de récupération des eaux de pluie de 5.000 L ; que les eaux récupérées sont réemployées à des fins domestiques (WC, lave-linge, arrosage du jardin) ; que l'intention est fortement appréciée ; que toutefois celle-ci est placée sous une zone perméable et plantée ; que cela implique une imperméabilisation supplémentaire de la parcelle ; qu'il y a lieu de la placer stratégiquement sous les zones imperméabilisées (annexe, terrasse) ; qu'il y a également lieu de corriger les incohérences relevées entre les plans et la note explicative concernant les dimensions de la citerne ;

Que parallèlement, le projet prévoit de végétaliser la toiture de l'annexe ; qu'il s'agit d'une toiture extensive ; que cette intervention permet de freiner l'infiltration des eaux de pluie dans le jardin ; que l'intention est louable ; que toutefois, l'épaisseur du substrat n'est pas renseignée ; qu'il y a lieu de l'indiquer dans les plans ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'annexe arrière dépassent de plus de 3 m le front de bâtisse arrière (de droit) des mitoyens de droite et de gauche ; que toutefois, tous les voisins mitoyens présentent des annexes arrière irrégulières construites en cours des années 60 ; qu'en situation de fait, le bien présente déjà des annexes en façade arrière présentes depuis ces mêmes années (entre 1961 et 1977) ; que la demande projetée vise à uniformiser les constructions arrières par l'implantation de l'extension de la nouvelle annexe sur toute la largeur de la parcelle ; que l'emprise de la construction, annexes comprises, s'étend sur une profondeur de 19,40 m, voulant s'aligner à la profondeur de la construction mitoyenne de droite tandis que la construction mitoyenne de gauche reste légèrement plus profonde ;

Que le bien, dans son gabarit initial, est une maison de petite taille (3,99 m de largeur pour 8,78 m de profondeur) ; que la présence d'une annexe arrière permet d'aménager confortablement les pièces de vie du rez-de-chaussée (salon, cuisine, salle à manger) ; que toutefois, la profondeur projetée semble bien trop importante pour assurer un aménagement intérieur qualitativement éclairé et ventilé sur l'ensemble du rez-de-chaussée ; qu'il y a lieu de limiter la profondeur de la construction à 17 m sur toute la profondeur bâtie (depuis l'alignement à rue à la façade arrière de l'annexe) ;

Que le projet prévoit d'isoler la façade arrière ; que l'intervention implique un dépassement des limites mitoyennes de voisin de droite et de gauche de 0,18 m au R+1 ; qu'il s'agit d'une intervention visant à améliorer la performance énergétique du bâtiment ainsi que l'habitabilité et le confort des usagers du bien ; qu'il s'agit d'un dépassement léger et minime, ne pouvant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 juillet 2026

pas porter de préjudice au regard des profondeurs de constructions ; que la dérogation acceptable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6 - hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que le projet prévoit d'isoler la toiture par l'extérieur ; que l'intervention implique un dépassement de 0,14 m ; que le bien fait partie d'un ensemble de maison présentant les mêmes gabarits et hauteurs de faîte de toiture ; que toutefois, il s'agit de maisons de très petite superficie ; que l'intervention est effectuée par l'extérieur afin de permettre l'aménagement des combles et le maintien de hauteurs sous plafond adéquates sous toiture ; qu'il s'agit d'une intervention visant à améliorer la performance énergétique du bâtiment ainsi que l'habitabilité et le confort des usagers du bien ; qu'il s'agit d'un dépassement de faible envergure, permettant aux voisins de l'ensemble de maisons ouvrières de prévoir le même type de travaux à termes ; que la dérogation acceptable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6 - lucarne de toiture**, en ce que le projet prévoit d'ériger deux lucarnes dans les versants avant et arrière de la toiture ; que cette typologie de versant, tant avant qu'arrière, ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant ; qu'en outre, le bien fait partie intégrante d'un ensemble de bâtiments présentant des caractéristiques communes en termes de gabarits ; qu'ainsi, en ce qui concerne la façade à rue, une lucarne en toiture, visible depuis l'espace public (vu la faible hauteur de la maison) induirait une rupture de cette harmonie ; qu'elle ne se justifie dès lors pas ; qu'il y a lieu de prévoir des fenêtres de toit en place de la lucarne afin d'éclairer naturellement la pièce ;

Que la lucarne arrière dépasse les versants de toitures des deux profils voisins au-delà des 2 m accordés par la réglementation ; que cette même lucarne observe un léger retrait par rapport au plan de la façade et à la corniche ; qu'elle vise à améliorer l'habitabilité des combles en vue de les aménager par une chambre ; que toutefois, il semblerait largement plus qualitatif d'étudier la possibilité d'une vraie rehausse du versant arrière de la toiture sur toute la largeur de la maison et tout en maintenant la hauteur initialement prévue suite à l'isolation par l'extérieur de la toiture ; que cela pourrait permettre de conserver le plancher existant et d'aménager un bel et confortable espace habitable à l'étage ;

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 (RDC : séjour ouvert cuisine intégrée) ; que d'une part, le salon est placé en second jour en raison de l'aménagement d'un hall/vestiaire à l'avant de la maison ; que cela ne permet pas au salon d'être directement éclairé par la baie en façade à rue ; que cette baie date de la construction ; qu'elle doit être maintenue dans l'état ; que de l'autre, la grande profondeur de la maison accentue le déficit d'éclairage de la pièce ; qu'il serait judicieux de revoir les aménagements intérieurs afin de permettre aux pièces nécessitant un éclairage naturel (salon et salle à manger) d'être directement placées près et sous les sources de lumière naturelle ;

Que le projet prévoit d'installer 4 lanterneaux dans la toiture de l'annexe ; qu'il s'agit de surfaces d'éclairage qui peuvent aisément participer à la surchauffe des espaces de vie habitables ; qu'il y a lieu de limiter le nombre de lanterneaux au maximum tout en assurant les superficies nettes éclairantes requises par la réglementation ;

Considérant que la demande contrevient à l'**article 19 du Titre II du RRU - bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 juillet 2026

- Le positionnement du salon en pièce central non éclairée ; que la réorganisation du rez-de-chaussée peut permettre un agencement plus adéquat en termes d'éclairage naturel ;
- Le dédoublement des circulations verticales permettant d'accéder aux étages ; que deux escaliers de typologies différentes (escalier droit et hélicoïdal) sont proposés ; qu'il y a lieu d'étudier la possibilité de changer le sens de l'escalier droit et de poursuivre son parcours jusque dans le comble ;
- L'agencement cloisonné de la toilette dans la salle de bain du R+1 ne permettant pas d'optimiser l'espace ou de faire usage des murs de manière qualitative (placement de la douche) ; que la cloison du mur de la salle de bain aboutit dans la baie du R+1 ; qu'il y a lieu de revoir le placement de la cloison et d'améliorer l'agencement de la salle d'eau ;

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 la modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ; que le projet prévoit d'effectuer des interventions en façade à rue ; que l'aspect des baies de la façade à rue est maintenu ; que cependant, la baie pleine située au niveau du R+1 est ouverte en vue d'apporter de la lumière et ventilation naturelle dans la salle de bain ; que les châssis d'origine sont remplacés par des châssis en aluminium laqué d'une teinte brun foncé texturée ; que la porte d'entrée est remplacée par une porte en bois moulurée de ton brun ; que le principe de l'imposte supérieur est proposé au rez-de-chaussée mais pas à l'étage ; que les divisions des châssis ne sont pas harmonieuses sur l'ensemble de la façade ; que le cintrage des baies n'est pas respecté au R+1 ; que les matérialités des menuiseries ne sont pas cohérentes sur l'ensemble de la façade ; qu'il y a lieu de proposer des châssis en bois mouluré peints en blanc avec imposte supérieur fixe et double vantaux au rez-de-chaussée, sans imposte fixe, double vantaux et respectant le cintrage de la baie pour la chambre à rue au R+1 et enfin sans imposte fixe et simple vantail respectant le cintrage de la baie pour la salle de bain au R+1 ; que la porte d'entrée doit être remplacée par une porte en bois mouluré peinte en blanc maintenant des caractéristiques esthétiques d'une porte de logement (tel que le propose le dessin de la façade projetée) ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 3 §9 - entretien et rénovation des corniches* en ce que lors de travaux de transformation les corniches ouvragées d'origine sont maintenues, en ce compris leurs éléments de décor ; que si pour des raisons techniques, la corniche d'origine ne peut être maintenue, elle est remplacée par des éléments restituant au mieux le modèle d'origine ; que l'utilisation de PVC est strictement interdite ; que la corniche présente un état négligé ; que le projet en prévoit la rénovation par l'utilisation du bois et de plaque de trespas ; que le trespas ne présente pas un aspect esthétique qualitatif pour un bien situé en ZICHEE ; qu'il y a lieu de prévoir seulement l'usage du bois dans la rénovation ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 9, – matériaux et parement de façade* ; que la façade à rue a été couverte d'un cimentage à faux joints et d'une peinture en teinte coquille d'œufs présentant aujourd'hui un état endommagé ; que le soubassement de la façade à rue a été couvert d'un cimentage dans les tons gris-bleus ; qu'il y a lieu de porter une

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 juillet 2026

attention particulière à la rénovation de la façade par le maintien de l'aspect des faux-joints et du soubassement cimentés ; qu'il y a lieu de proposer des teintes minérales claires et chaudes (de type RAL 9002) pour la mise en peinture des faux joints et des couleurs minérales froides (de type RAL 7038) pour le soubassement ;

Considérant que le demande déroge au *RCU, Titre I, article 20 – boîtes aux lettres* en ce que le rapport photographique démontre la présence d'une boîte aux lettres suspendue à la façade à rue ; que les boîtes aux lettres doivent s'intégrer par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées ; que la boîte aux lettres suspendues à la façade ne répond pas à ces critères ; qu'il y a lieu d'intégrer une fente de boîte aux lettres dans la nouvelle porte d'entrée ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des 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 02 juillet 2026

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

- Déplacer la citerne dans la zone imperméabilisée ;
- Limiter la profondeur de la construction de l'alignement à rue à la façade arrière de l'annexe à 17 m ;
- Supprimer la lucarne en façade à rue et proposer des fenêtres de toit ;
- Envisager une rehausse du versant arrière de la toiture sur toute la largeur de la façade ;
- Réorganiser les aménagements intérieurs au rez-de-chaussée afin de répondre conformément au RRU, Titre II, article 10 ;
- Limiter le nombre de lanterneaux dans la toiture de l'annexe et leur assurer des dimensions conformes RRU Titre II, article 10 ;
- Modifier le sens de l'escalier droit et proposer un escalier droit au niveau du R+1 vers le comble ;
- Revoir l'aménagement de la salle de bain ;
- Prévoir des châssis en bois peints en blanc respectant le cintrage des baies :
 - Châssis de fenêtre double vantaux avec imposte supérieur fixe aligné à l'imposte de la porte pour la baie du rez-de-chaussée ;
 - Châssis de fenêtre double vantaux sans imposte pour la baie de la chambre au R+1 ;
 - Châssis de fenêtre simple vantail pour la baie de la salle de bain du R+1 ;
 - Porte en bois peinte en blanc avec boîte aux lettres intégrée ;
- Rénover la corniche et prévoir du bois peint en blanc ;
- Rénover la façade peinte dans des teintes minérales claires et chaudes en maintenant l'aspect des faux joints et le soubassement peint dans des teintes minérales froides légèrement plus foncées ;
- Supprimer la boîte aux lettres suspendue ;
- Modifier les documents administratifs en conséquence (Annexe I, formulaire statistiques, proposition PEB, note explicative, etc.) ;

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 et 6 (telles que limitées dans l'avis et les conditions) sont acceptées pour les motifs évoqués et moyennant le respect des conditions susmentionnées.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 juillet 2026

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
Urbanisme	M ^{lle} ZANAS	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	