

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme 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. MOENECLAËY

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par la copropriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité une maison unifamiliale
Adresse	Rue Joseph Kelchtermans, 49
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 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 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 26 février 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

Vu que le bien se situe Rue Joseph Kelchtermans au n° 49, maison mitoyenne unifamiliale R+01+TV, implantée sur une parcelle de 121m², cadastrée 2^{ème} Division – Section A – n° 52 f 24 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité une maison unifamiliale** ;

Vu que la demande a été introduite le 07/08/2025, que le dossier a été déclaré complet le 03/11/2025 ;

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 l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - 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 ;
 - dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 05/02/2026 au 19/02/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 34334 (PU 27700) – construire une maison – permis octroyé le 28/08/1950

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la profondeur du bâti aux -01 et +00, pour le placement d'une terrasse surélevée (+1,00m par rapport au niveau du jardin), pour l'imperméabilisation totale du jardin, pour le remplacement des menuiseries extérieures en façade à rue ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/20219), le bien concerné est une maison unifamiliale ; les plans ne sont plus à jour en ce qui concerne les volumes construits (annexe et terrasse) ; le bien fait l'objet de suspicions d'infraction pour l'imperméabilisation de la zone de cour et jardin ;

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ; qu'elle vise à mettre en conformité la véranda construite en 1996 et la terrasse surélevée ; que la seconde terrasse avec les bacs à plantes est démolie pour pouvoir aménager un jardin planté en pleine

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

terre de 31,70m² ; qu'un brise-vues en bois est installé sur le côté droit de la terrasse (canisse déjà existante sur une partie) ; que les menuiseries extérieures en façade à rue (PVC blanc) seront remplacées par des châssis en aluminium gris-bleu anthracite ;

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces de pleine terre ont été fortement dégradées et diminuées ;

Qu'en situation existante de droit, 48,10m² étaient aménagés en jardin ; qu'en situation existante de fait, le jardin a été complètement imperméabilisé par une dalle en béton ;

Que le projet rétablit 31,70m² de pleine terre et maintient 21,56m² de terrasse ; que la partie jardin n'est pas aménagée ; qu'il convient de proposer un aménagement paysager qualitatif, une mixité de type de végétaux, qui puissent participer à la régénération de la biodiversité locale ;

Considérant que la citerne d'eau de pluie d'origine a été supprimée lors de la rehausse de la terrasse ; qu'il y a lieu de garantir une gestion des eaux pluviales sur la parcelle en rétablissant une récolte de ces eaux de ruissellement et en envisageant leur réutilisation ;

Considérant que le gabarit de l'extension au +00 – en ce qu'il ne préjudicie pas le bâti mitoyen immédiat – est acceptable ; que, par ailleurs, l'*article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée*, est d'application (+ 1,75m en 1996) ; que la configuration existante peut prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1^{er} janvier 2000 en ce que les travaux sont en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés (Règlement sur les bâtisses de 1932) ;

Que le bâti au rez-de-chaussée a été prolongé de 1,75m afin d'étendre les pièces de vie (cuisine et séjour) ; que cette extension ne dépasse pas la construction voisine de gauche et impacte la parcelle de droite sur une profondeur de 1,33m ; qu'aucune opposition à la configuration existante de fait n'a été émise par le voisinage ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la terrasse surélevée de +/- 1,00m, d'une profondeur de 3,45m en zone de jardin, dépasse les bâtis mitoyens gauche et droite de plus de 3,00m ;

Que la terrasse réalisée entre 2009 et 2012 est dérogatoire et ne respecte pas les dispositions du Code civil ; que la terrasse surélevée ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que le projet envisage le placement d'un brise-vues en bois le long de la mitoyenneté droite ; que côté gauche, une clôture en bois, qui a été placée sur la parcelle du n° 51, double la clôture constituée de plaques de béton ;

Que cet écran d'une hauteur de 1,90m ne peut être prévu qu'au droit de la terrasse ; qu'il doit respecter les dispositions du Code civil et ne pas porter préjudice aux tiers ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; qu'il convient de diversifier les plantations, de se soucier de leur croissance et pérennité, de les implanter de manière conforme ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ;

Considérant que, toutefois, la demande déroge au *RCU, article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable* ; que les zones de cours et jardins d'une superficie comprise entre 40 m² et 60 m² doivent présenter une surface imperméable de maximum 20 m² ; que le reste de la zone est maintenue perméable, en pleine terre et plantée ; que la zone non plantée de la terrasse doit être réduite pour s'y conformer ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie d'une pièce d'habitation ; que l'extension présente une hauteur libre de 2,43m ;

Que cette dérogation est ponctuelle et minime et qu'elle ne concerne qu'une petite partie du séjour qui dispose d'une hauteur libre de 2,94m sur une grande partie de sa superficie ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, 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 ;

Qu'en situation existante de fait, toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées par du PVC blanc ; que le projet envisage leur remplacement par porte et châssis en aluminium gris-bleu anthracite ;

Que l'aspect des menuiseries extérieures du cadre bâti environnant est majoritairement de teinte blanche ; que la maison fait partie d'un ensemble de 4 maisons présentant des caractéristiques architecturales et esthétiques communes (n° 47 à 53) ; qu'une couleur foncée romprait avec les caractéristiques d'aspect de cette composition d'ensemble ; qu'il y a lieu de l'éviter ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 37, chapitre VI du Titre I – capteurs solaires* ; que le placement en toiture de capteurs solaires est acceptable pour autant qu'il ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et qu'il ne compromet pas l'esthétique de la toiture ;

Que le Collège a remis un avis fixant les conditions auxquelles les capteurs solaires visibles depuis l'espace public sont envisageables en tenant compte de l'orientation du versant qui offre un bon potentiel (cf. carte solaire – application cartographique interactive de Bruxelles Environnement – geodata.environnement.brussels) ; que dans le cas présent, des panneaux photovoltaïques placés en versant avant sont le plus performant ; que toutefois, ils doivent être répartis harmonieusement sur les toitures, groupés, de dimensions identiques, disposés dans le même sens, et ne recouvrir qu'une partie de la toiture (maximum 70% de la surface de toit, fenêtres de toit/lucarnes comprises) ;

Que la proposition du projet doit être modifiée de manière à la rendre conforme ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

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 26 février 2026

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

- À la mitoyenneté droite, ne prévoir un écran brise-vues d'une hauteur de 1,90m qu'au droit de la terrasse ;
- Limiter la surface imperméable de la zone de cour et jardin à un maximum de 20 m² ;
- La configuration de la terrasse n'est acceptable que si un aménagement paysager qualitatif du jardin (mixité de type de végétaux) est proposé et qu'une récolte des eaux de pluie est rétablie ;
- En façade à rue, s'harmoniser avec l'aspect (couleur) des menuiseries extérieures des 4 maisons voisines qui présentent les mêmes caractéristiques esthétiques et architecturales ;
- Sur le versant avant de toiture, proposer des panneaux photovoltaïques placés de manière conforme (groupés, alignés et de dimensions identiques) ;

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 – articles 4 et 6 (telles que limitées dans les conditions) et 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} DEWACHTER	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

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. MOENECLAHEY	