

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 octobre 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente/ Echevine M^{me} CARLIER
de l'urbanisme

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

/

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. SCHWIND

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire.
Objet de la demande	Isoler la toiture et mettre en conformité les menuiseries à rue d'une maison unifamiliale.
Adresse	Clos des Saponaires, 18
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS	PPAS : Abords du Ring – A.R.05/11/1956

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 octobre 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 réaction.

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

Le demandeur a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 octobre 2026

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 est inscrit dans le périmètre du PPAS « Abords du Ring » arrêté de l'exécutif du 05/11/1956 ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire du patrimoine architectural (41627) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone générale ;

Vu que le bien se situe Clos des Saponaires au n°18, maison mitoyenne R+0+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 7^{ème} Division, Section E – n°213B2 ;

Vu que la demande vise à **isoler la toiture et mettre en conformité les menuiseries à rue d'une maison unifamiliale** ;

Vu que la demande a été introduite le 14/03/2026, que le dossier a été déclaré complet le 07/07/2026 ;

Vu que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/09/2026 au 01/10/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande a été 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 les archives communales à cette adresse :

- n°42113 (PU F36118) – construire une maison – permis octroyé le 10/10/1965 ;
- n°51119 (PU 53103) – isoler la toiture – demande classée sans suite (caducité) le 23/10/2024 ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aspect architectural de la façade avant ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'une maison unifamiliale sans cave habitable qui comporte une unité de logement ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 octobre 2026

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 ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que l'objet de la demande ne concerne que l'isolation de la toiture et la mise en conformité des menuiseries en façade avant ; qu'en situation projetée, la demande envisage de :

- isoler la toiture par l'extérieur (Sarking) ;
- mettre en conformité les châssis en façade avant ;

Considérant qu'en situation projetée la volumétrie, les abords et les aménagements intérieurs de la maison unifamiliale restent inchangés ;

Considérant qu'il a été fait application à l'article 207 du CoBAT– Bien inscrit à l'inventaire ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; que le bien se situe dans un ensemble d'habitations similaires (lotissement du Vogelenzang) repris à l'inventaire du patrimoine architectural ; que de nombreuses modifications ont été apportées aux différents bâtiments du lotissement ;

Considérant que la présente demande constitue la deuxième demande relative à l'isolation d'un bâtiment faisant partie du lotissement ; qu'en 2025, un permis d'urbanisme a été délivré pour la maison unifamiliale sise avenue des Edelweiss n°14, ayant pour objet d'isoler les façades et le pignon, de mettre en conformité le remplacement des châssis ainsi que d'installer une marquise au-dessus de la porte d'entrée ;

Considérant que le projet prévoit l'isolation de la toiture par l'extérieur au moyen d'un isolant de type « Sarking » d'une épaisseur de 12 cm ; que la couverture de la toiture à versants sera remplacée par des ardoises artificielles de type Akterba, format 60 x 32 cm, de teinte gris foncé ; que cette intervention vise à améliorer les performances énergétiques du bâtiment tout en conservant un aspect homogène de la couverture ;

Considérant qu'afin de garantir une bonne compréhension et une exécution correcte du projet, il convient de fournir un plan de détail des raccords entre la corniche et la toiture ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'isolation de la toiture par l'extérieur au moyen d'un complexe de type « Sarking » d'une épaisseur de 12 cm entraîne une rehausse de la toiture et un dépassement de 12 cm par rapport aux toitures voisines immédiates, lesquelles forment, en situation de droit, un ensemble homogène de quatre maisons jumelées ;

Considérant qu'en situation existante de fait, les maisons voisines sises aux n°17 et n°20 ont déjà fait l'objet d'une isolation de toiture par l'extérieur, engendrant une différence de hauteur par rapport aux maisons n°18 et n°19 et ce sans demande préalable de permis d'urbanisme ;

Considérant que la rehausse projetée, limitée à 12 cm, est directement liée à l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment ; qu'en raison de son faible impact volumétrique, elle n'est pas perceptible depuis l'espace public ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 octobre 2026

Considérant dès lors que la dérogation présente un caractère minime et est acceptable ;

Considérant en outre que la généralisation progressive de l'isolation des toitures au sein de cet ensemble de maisons permettra, à terme, de retrouver une composition architecturale cohérente et homogène ;

Considérant que la *prescription particulière 1.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries extérieures en bois peintes en blanc a été remplacé par des châssis en PVC de teinte blanche, sans respecter les divisions d'origine ;

Considérant que les bandeaux en béton de la façade à rue ont, quant à eux, été peints en vert, vraisemblablement avant 2009 ;

Considérant qu'il convient dès lors de privilégier un retour à la situation de droit en prévoyant le remplacement des châssis existants par des menuiseries en bois de teinte blanche, reproduisant les divisions d'origine ; qu'une telle intervention permettra de restaurer les qualités patrimoniales et l'harmonie de la façade ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation 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, s'harmonisent 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 ;

Considérant par ailleurs que les documents graphiques transmis sont lacunaires et insuffisamment précis quant aux matériaux et aux teintes des différents éléments de façade et de toiture ; qu'ils ne permettent pas davantage d'apprécier correctement le détail de la jonction entre la corniche existante et la toiture isolée par l'extérieur ;

Considérant dès lors que le dossier ne permet pas de se prononcer en pleine connaissance de cause sur l'intégration architecturale du projet ;

Considérant qu'il y a lieu de compléter le dossier en fournissant des plans de la situation existante de droit et de la situation projetée (plans, coupes et élévations de l'ensemble des façades) à l'échelle 1/50e ;

Considérant que les matériaux et les teintes de l'ensemble des éléments de façade et de toiture devront être clairement renseignés sur les plans ;

Considérant qu'il y a également lieu de fournir un détail constructif de la zone de jonction entre la toiture isolée, la corniche et les façades, permettant d'évaluer la qualité de l'intégration architecturale de l'intervention projetée ;

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 08 octobre 2026

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Privilégier un retour à la situation de droit en prévoyant le remplacement des châssis existants par des menuiseries en bois de teinte blanche, respectant les divisions d'origines ;
- Compléter le dossier en fournissant des plans de la situation existante de droit et de la situation projetée (plans, coupes et élévations de l'ensemble des façades) à l'échelle 1/50e ;
- Fournir un plan de détail de la zone de jonction entre la toiture isolée, la corniche et les façades ;

En l'absence de l'Administration en charge de l'Urbanisme, le Fonctionnaire délégué n'étant pas représenté à la séance, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 6, est réputée accordée si, dans les huit jours de la réception de la demande d'avis, le fonctionnaire délégué n'a pas informé le Collège des bourgmestre et échevins de sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu.

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 après réception de l'article 191 . A défaut, l'autorité statue en l'état.