

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

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} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite par la propriétaire
Objet de la demande	Transformer une maison unifamiliale en façade arrière
Adresse	Rue Jean Noté, 74
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 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 et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation 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 B ;

Vu que le bien se situe Rue Jean Noté au n° 74, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 639D6 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à transformer une maison unifamiliale en façade arrière ;

Vu que la demande a été introduite le 30/10/2025, que le dossier a été déclaré complet le 05/01/2026 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/02/2026 au 05/03/2026, 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 la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° 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 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre I, Chapitre II, article 3 §9 - entretien et rénovation des corniches
 - dérogation au Titre I, Chapitre III, article 5 – implantation/gabarit

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°33914 (PU 27197) – Construire une maison – permis octroyé le 25/01/1950

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la présence d'un abri de jardin sur toute la largeur du fond de jardin depuis 1953, l'ajout d'un auvent sur la partie latérale de l'annexe (entre 2012 et 2014), des modifications en façade avant entre 2009 et 2013 (menuiseries, corniche et boîte aux lettres) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

Vu que la demande en situation de droit se compose de 1 logement ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Local compteur + Cave à charbon + Provision + Buanderie + Citerne
- 00 Hall + Wc + Salon/ Salle à manger + Cuisine + Cour + Jardin
- +01 2 Chambres + Salle de bain avec wc + Réduit
- Combles Grenier
- 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 2024/19837 + Cadastre + Archive) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Construire une annexe sur la superficie de la cour
- Création d'une terrasse ainsi que le placement d'une citerne en dessous
- Construction d'une terrasse secondaire sur le toit de l'annexe au +1
- Rendre habitable les combles
- Mettre en conformité la façade avant
- Modifier l'aménagement intérieur

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

- -01 Local compteur + 2 Caves + Chaufferie + Citerne
- 00 Hall + Wc + Salon/ Salle à manger / Cuisine + Terrasse + Jardin
- +01 Chambre + Bureau + Salle de douche avec wc + Terrasse
- Combles 2 Chambres + Bureau
- Combles Grenier (avec trappe d'accès)

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant que la densité du bâti est augmentée ; que les surfaces de pleine terre sont diminuées ; que l'impact de la nouvelle construction est minimisé par la création partielle d'une toiture plate végétalisée (le type de toiture végétalisée ainsi que l'épaisseur du substrat doivent encore être renseignés) et par le placement d'une nouvelle citerne d'eau de pluie passant d'une capacité d'1,5m³ à 3m³ ;

Considérant à contrario que la nouvelle terrasse de toit au +01 peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que la terrasse du voisin de gauche ne respecte pas le code civil ; qu'afin qu'il n'y ai plus de vue direct une rehausse du mur mitoyen est

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

envisageable ; qu'en séance le demandeur indique que cette terrasse ne sera destinée qu'à une utilisation calme et permettra de mettre en place un brise vue par rapport au voisin de gauche ;

Considérant que l'aménagement du jardin a drastiquement été modifié ; qu'il y a lieu de proposer un plan paysager et de replanter au moins 2 arbres qui ont été abattu ; qu'afin de valoriser la populations d'oiseaux, il y a lieu d'intégrer des dispositifs favorables à leur développement ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que la terrasse du rez-de-chaussée dépasse de 6,30m le moins profond et de 5,20m le voisin le plus profond ;

Considérant que la terrasse est semi enterrée, que cette nouvelle construction, vu la configuration des lieux, n'impacte pas les parcelles voisines ; que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction dépasse les profils des immeubles voisins ;

Considérant que la nouvelle annexe surmontée d'une terrasse de toit dépasse le profil mitoyen le plus profond de 2m et le moins profond de 3,10m ainsi que de 4,85m de hauteur sur les deux mitoyens ;

Considérant que la nouvelle annexe améliore l'habitabilité de la maison et propose un espace de séjour / salle à manger / cuisine de 54m² ; que le nouveau volume construit s'aligne en profondeur avec l'annexe latérale de gauche déjà présente et peut être envisagé ; qu'un lanterneau est présent afin d'augmenter la luminosité nette éclairante du rez-de-chaussée ;

Considérant que les travaux liés à la terrasse de toit sont envisagés afin de réduire au maximum l'impact sur les voisins ; que celle-ci ne couvre pas toute la largeur et est à distance de 3,14m du mitoyen de droite ; que le voisin de gauche ayant déjà une terrasse du même gabarit, la volonté est de remonter le mur mitoyen afin de ne plus avoir de vues directes sur la parcelle ;

Considérant qu'il y a *dérogation au RCU, Titre I, article 5 – implantation/gabarit* ; en ce que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions garantissent l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public ; que l'augmentation volumétrique est importante mais que celle-ci reprend le gabarit voisin de gauche ; que le respect du code civil est amélioré ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que le rez-de-chaussée et la chambre 03 n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; que les prises de vues prévues dans les murs mitoyens ne peuvent être prise en compte ;

Considérant que la chambre 03 se situe en façade à rue et que l'uniformité des baies est à maintenir ; que la dérogation est acceptable ; à contrario les surfaces nettes éclairante du rez-de-chaussée pourrait être améliorer en augmentant le lanterneau situé sur le toit de l'annexe ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 mars 2026

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées par le changement des menuiseries de bois brun à PVC blanc et le remplacement de la corniche de bois à du PVC ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ;

Considérant que les baies ne sont pas impactées ; que toutes les menuiseries extérieures sont en PVC blanc ; que les divisions de droit ne sont pas respectées ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ; que les croisillons appliqués sur le vitrage est préservés ;

Considérant qu'en situation de fait, une boîte aux lettres est suspendue à la façade ; que celle-ci n'est pas dessinée en situation projetée ; qu'il y a lieu de l'inclure dans la façade ou la porte d'entrée ;

Considérant qu'il y a *dérogation 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 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 ; qu'il y a lieu de modifier la corniche afin de retrouver les caractéristiques architecturales en bois ;

Considérant que 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 12 mars 2026

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

- Renseigner le type de toiture végétalisée ainsi que l'épaisseur du substrat
- Changer la corniche en PVC par une corniche en bois blanc
- Proposer un plan paysager et replanter au moins 2 arbres

En application de l'article 126§7 les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 & 6 et Titre II – article 10 sont acceptées pour les motifs évoqués et 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).

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} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	