

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 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} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Transformer une maison unifamiliale en immeuble de rapport
Adresse	Avenue Raymond Vander Bruggen, n°88
PRAS	Zone mixte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 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 15 janvier 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone mixte 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 Avenue Raymond Vander Bruggen au n° 88, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n° 562E8 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **transformer une maison unifamiliale en immeuble de rapport** ;

Vu que la demande a été introduite le 28/07/2025, que le dossier a été déclaré complet le 10/09/2025 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/12/2025 au 08/01/2026, 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 3.5.1° 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

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°10339 (PU 4399) – Construire une maison – permis octroyé le 30/05/1905
- n°41859 (PU 34393) – Transformer la façade – permis octroyé le 25/06/1964
- n°53005 – Transformer une maison unifamiliale en immeuble de rapport – permis refusé en saisine le 12/02/2025

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la création d'annexe arrière et d'une lucarne arrière entre 2009 et 2012, pour le changement des menuiseries de bois en PVC ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'une maison unifamiliale ; que les archives ne renseignent que la volumétrie mais pas la répartition des fonctions ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 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 (Archive) ; que la demande projetée envisage 2 logements ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Transformer une maison unifamiliale en 2 logements
- Réduire l'annexe du rez-de-chaussée et la lucarne en façade arrière
- Créer une terrasse au +1 dans le volume construit
- Isoler la façade arrière et la toiture par l'extérieur
- Changer l'ouverture de la fenêtre au rez-de-chaussée

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

- -01 2 Caves + Local poubelle + Compteurs + Citerne
- 00 Logement 01 – 1 Chambre + Terrasse + espace de pleine terre
- +01 Logement 02 – Triplex 4 Chambres + Terrasse
- +02 Logement 02 – Triplex 4 Chambres
- Combles Logement 02 – Triplex 4 Chambres
- Combles Grenier (accès par une trappe)

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 réduite et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée par rapport à la situation de fait ; que par rapport à la demande précédente, il n'y a plus de création de plateforme de toit mais une terrasse créée dans le volume bâti ; que les nuisances sonores en intérieur d'îlot sont donc réduites ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation élevé ; qu'elle est presque entièrement imperméabilisée ; que par rapport à la demande précédente, une citerne d'eau de pluie a été placée en cave afin de récupérer les eaux de pluies et que des toitures végétalisées sont prévues ;

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 ; que le projet prévoit une isolation par l'extérieur de la façade arrière et de la toiture ; que la maison est déjà le profil le plus profond et le plus haut ; que l'épaisseur de l'isolation est de 15cm ; que cette augmentation est minime et acceptable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture**, en ce que l'extension en toiture de type lucarne dépasse les versants de toiture des 2 profils voisins ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 2026

Considérant que le demandeur a pris en compte l'avis de la commission précédente ; que la deuxième lucarne est supprimée ; que la lucarne en partie basse de toiture observe un retrait par rapport au plan de la façade et à la corniche ; que la lucarne s'intègre au cadre bâti voisin ;

Considérant que la **prescription particulière 3.5.1° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées par le changement de la fenêtre du rez-de-chaussée ; que la menuiserie du rez-de-chaussée était une ouverture à guillotine que celle-ci est modifiée par un châssis divisé en 4, sans modifier l'ouverture de la baie ; que la composition d'ensemble n'en est pas affectée ;

Considérant qu'il convient de compléter et préciser sur plan les matériaux des différents éléments de façade ; le matériau des encadrements de baie, des seuils, de la corniche, n'est pas renseigné, le dessin des briques et sgraffites doivent être renseignés, ainsi que tous les éléments en pierre bleue doivent être identifiés ;

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 prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2024.0266/3 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 22/09/2025 ;

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 15 janvier 2026

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

- **Préciser la légende de la façade avant (matériaux, tonalités...)**
- **Rectifier l'annexe I en indiquant le nombre de logements**

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

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} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	