

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} MESSU

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAËY

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaire
Objet de la demande	Construire une maison unifamiliale avec profession libérale au rez-de-chaussée
Adresse	Rue du Potaerdenberg , 304
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS	Grande ceinture – AG 21/09/2001

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 2026

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVÉES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune réaction.

B. PERSONNES QUI ONT DEMANDÉ À ÊTRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUÉES :

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 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 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 le bien est inscrit dans le périmètre du PPAS « GRANDE CEINTURE » arrêté de l'exécutif du 10/01/2001 ;

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 restreinte ;

Vu que le bien se situe Rue du Potaerdenberg au n°304, terrain à bâtir implantée sur une parcelle cadastrée 2ème Division, Section A – n°163P4 ;

Vu que la demande vise à **Construire une maison unifamiliale avec profession libérale au rez-de-chaussée** ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/01/2026 au 22/01/2026, 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 l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage ;
 - dérogations au RCU, articles 23, chapitre V du Titre I – toitures plates ;
- application de l'article 155 §2 du CoBAT – dérogation aux prescriptions du PPAS « GRANDE CEINTURE » :
 - 2.1.2 limites arrières des constructions ;
 - 2.1.3 limites des hauteurs des espaces et des niveaux ;
 - 2.1.4 hauteurs des bâtiments ;
 - 2.1.6 types de toiture ;
 - 2.1.7 composition architecturale ;
- 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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 2026

- dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU – hauteur de la façade avant
- dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU – éléments en saillie en façade à rue

Considérant que la demande en situation de droit est un terrain à bâtir ; qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- +00 Entrée, garage, buanderie, SDD avec WC, espace professionnel ou salle de Jeux, terrasse à joint ouvert, jardin
- +01 living, cuisine/salle à manger
- +02 hall, 3 chambres, dressing, salle de bain, local technique
- TP panneaux photovoltaïques

Considérant que l'*article 155 §2 du CoBAT* est d'application en ce qu'il y a dérogation *aux prescriptions du PPAS « Grande Ceinture »* pour les points suivants :

Considérant qu'il y a est dérogation *au point 2.1.2 relatif aux limites arrières des constructions*, en ce que le projet prévoit une profondeur de 12,82 m aux étages, alors que la profondeur maximale autorisée est fixée à 12,00 m ; que, par ailleurs, en situation de droit, la construction voisine de droite, sise au n° 306, présente une profondeur de 12,86 m tant au rez-de-chaussée qu'aux étages ; que cette dérogation, de portée limitée, peut dès lors être considérée comme acceptable ;

Considérant qu'il y a dérogation *au point 2.1.3 relatif aux limites de hauteur des espaces et des niveaux*, en ce que le projet prévoit une hauteur sous plafond de 2,50 m au dernier niveau, au lieu des 2,60 m prescrits ; que cette hauteur sous plafond, conforme aux dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, peut dès lors être considérée comme acceptable ;

Considérant à contrario, qu'il convient de revoir le niveau du sol afin de répondre aux remarques relatives à l'article 5 du Titre I du RRU ainsi que du point 2.1.4 du PPAS ;

Considérant qu'il y a dérogation *au point 2.1.4 relatif aux hauteurs des bâtiments*, en ce que la hauteur de façade entre le seuil et la corniche est de 9.10 m au lieu des 9m maximum autorisés ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant qu'il y a dérogation *au point 2.1.6 relatif aux types de toiture*, en ce que le projet prévoit un gabarit du bâtiment de type R+2+TP (toiture plate), alors que le gabarit repris au plan d'affectation est de type R+2+TV ; que, par ailleurs, en situation de droit, les deux maisons voisines, tant à gauche qu'à droite, présentent toutes deux un gabarit de type R+2+TP ; que, dès lors, cette dérogation peut être considérée comme acceptable au regard de la cohérence architecturale de l'ensemble bâti ;

Considérant qu'il y a dérogation *au point 2.1.6 relatif à la composition architecturale*, en ce que la composition de la façade à rue ne respecte pas le pourcentage minimum des pleins qui doit être supérieur à 50% par rapport à l'unité paroi ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction dépasse les profils des maisons voisines ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 2026

Considérant que la profondeur de la construction (terrasse comprise) dépasse la profondeur de la construction voisine de droite (n°306) la plus profonde de +/-6,35m et celle de la construction voisine de gauche (n°302) la moins profonde de plus de 3m (+/-8,7m) ; qu'il convient dès lors de limiter la profondeur de la construction du rez-de-chaussée à celle de la maison voisine de droite la plus profonde, c'est à dire à 12,86m ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 5, hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne*, en ce que la hauteur de la façade à rue dépasse celles des maisons voisines de gauche et de droite de +/- 15 cm ; qu'il convient de limiter la hauteur de la façade à celle des construction voisines ;

Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue*, en ce que les descentes d'eaux pluviales en façade à rue de la nouvelle construction sont intégrées au volume bâti ; que toutefois, le projet prévoit deux descentes d'eaux pluviales par façade ; qu'il y a lieu de limiter la descente d'eaux pluviales à une par 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 que la couleur des menuiseries (de ton brun foncé tandis que celles des maisons voisines sont de ton blanc) ainsi que les divisions des baies au niveau des étages ne s'harmonisent pas avec celles du voisinage ; qu'il y a lieu de se conformer aux prescriptions du PPAS ;

Considérant qu'il y a *dérogations au RCU, articles 23, chapitre V du Titre I, toitures plates*, en ce que presque toute la toiture plate est recouverte de panneaux photovoltaïques et n'est pas végétalisés ;

Considérant que les constructions neuves doivent tendre au zéro-rejet d'eau pluviale en dehors de la parcelle ;

Considérant que la pose de panneaux solaires sur une surface au moins équivalente à 100m² ne peut pas être un argument pour ne pas végétaliser la toiture conformément à l'article 13 du RRU ;

Considérant qu'en séance le demandeur a précisé qu'il n'y a pas de problème de compenser la végétation perdue avec la nouvelle construction en plantant minimum un arbre sur la parcelle ;

Considérant que les documents graphiques présentent une incohérence entre le plan d'implantation, qui mentionne une toiture végétalisée, et les autres documents (plans de réalisation et annexe I), qui ne la reprennent pas ; que le demandeur a, en séance, exprimé son intention de prévoir une toiture végétalisée intégrant des panneaux photovoltaïques ;

Considérant qu'il y a lieu, dès lors, de corriger les incohérences relevées dans les plans concernant le revêtement de la toiture plate, de représenter sur plan la toiture végétalisée

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 janvier 2026

intégrant des panneaux photovoltaïques et d'adapter les documents administratifs en conséquence ;

Considérant par ailleurs que le plan des égouts n'est pas très clair ; qu'il y a lieu de préciser si le réseau est séparatif ou non, bien que nous préconisons un réseau d'égout séparatif ;

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 29 janvier 2026

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

- Limiter la profondeur de la construction du rez-de-chaussée à celle de la maison voisine de droite la plus profonde, c'est – à – dire à 12,86m ;
- Limiter la hauteur de la façade à celle des constructions voisines ;
- Limiter la descente d'eaux pluviales à une par façade ;
- Revoir les proportions de la façade, notamment le rapport entre les pleins et les vides, à l'instar des constructions voisines ;
- Préciser le système de gestion des eaux pluviales sur les plans ;
- Représenter sur plan la toiture végétalisée intégrant des panneaux photovoltaïques et d'adapter les documents administratifs en conséquence ;
- Planter au moins un arbre sur la parcelle en compensation de la végétation supprimée ;
- Prévoir une composition de façade conforme au PPAS avec des divisions et coloris qui s'harmonisent avec celles du voisinage ;

En application de l'article 126§7 du CoBAT, aucune dérogation n'ayant été acceptée, il y a lieu d'introduire un projet modificatif respectant strictement l'ensemble des conditions susmentionnées.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} MESSU	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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