

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

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

Président M<sup>me</sup> CARLIER  
Secrétaire M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
Urbanisme M<sup>me</sup> MESSU

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> HANSON

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV04</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Réhausser les versants avant et arrière de la toiture et aménager les combles d'une maison unifamiliale
Adresse	<b>Rue de l'Obus, 21</b>
PRAS	Zone mixte

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

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe 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 le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone générale ;

Vu que le bien se situe Rue de l'Obus au n° 21, maison mitoyenne R+01+TP, implantée sur une parcelle cadastrée 2<sup>ème</sup> Division, Section A – n° 23 D10 ;

Vu que la demande vise à **réhausser les versants avant et arrière de la toiture et aménager les combles d'une maison unifamiliale** ;

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 la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
  - dérogation au RCU, article 20, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage
  - dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – boîtes aux lettres
- 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 6 du Titre I du RRU – lucarne de toiture

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 08565 (PU F9063) – construire 5 maisons – permis octroyé le 05/07/1901

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit :

- pour la construction d'une annexe arrière jouxtant le mitoyen gauche ;
- pour la modification d'aspect de la façade à rue ;

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

Vu qu'au regard des éléments administratifs disponibles (RU2020/11814 et archives), une seule unité de logement peut être considérée comme régulier ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'une maison unifamiliale qui comporte un logement ;

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

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les travaux réalisés sans permis après le 1<sup>er</sup> janvier 2000 ; que les photographies aériennes de BruGis montrent l'existence d'une petite annexe arrière gauche en 1996 ;

Considérant que la véranda a été aménagée en lieu et place de la cour située en façade arrière ;

Considérant que l'objet de la demande ne concerne les actes et travaux suivants :

- la mise en conformité d'une petite annexe arrière sur la partie gauche de la parcelle ;
- la mise en conformité de l'abattage d'un arbre en fond de parcelle ;
- la mise en conformité des modifications apportées en façade avant (matériau, couleur des menuiseries, les éléments en pierre bleue...) ;
- la réhausser des versants avant et arrière de la toiture et l'aménager les combles ;

Considérant que la demande en situation projetée est repartie comme suit :

- +00 entrée, salle à manger, cuisine, buanderie et local technique, cour
- +01 salon, chambre 1, SDD
- +02 2 chambres
- +03 Combles : grenier, chambre

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que l'extension en zone de cour et jardin n'a nécessité aucune rehausse de mitoyens ; que la transformation partielle de la cour en buanderie et local technique (chaudière) améliore les conditions d'habitabilité du logement en augmentant les surfaces du rez-de-chaussée ; que cette nouvelle pièce sera aussi utilisée comme espace de rangement car le logement ne dispose pas de cave ;

Considérant qu'une surface extérieure en plein air d'environ 6,50 m<sup>2</sup> est maintenue à l'usage du logement ; que, dès lors qu'un arbre a été abattu afin de permettre la réalisation de l'annexe, il y a lieu de prévoir, à titre de compensation, un revêtement semi-perméable pour l'aménagement de la cour ;

Considérant qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que le bâti dépasse la profondeur des ¾ de la parcelle ;

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

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture**, en ce que la lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de la façade arrière –3,22 m de largeur de lucarne pour une façade de 4,69 m de largeur ;

Considérant que ces lucarnes n'observent pas un retrait par rapport au plan de la façade et à la corniche ; que toutefois, cette extension, vu la configuration des lieux, impacte de façon limitée les parcelles voisines ;

Considérant que la demande ne déroge pas au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que le versant de toit a été relevé afin d'en faire une toiture plate ; que les profils mitoyens ne sont pas dépassés en hauteur ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher (salle à manger au +00, chambre 1 et salon au +01) ;

Considérant qu'il serait intéressant de prévoir l'ajout ou l'agrandissement d'une fenêtre de toiture afin de tendre vers le respect des dispositions de l'article 10 du Titre II du RRU applicables aux pièces habitables situées sous toiture ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- dimensions étroites de la SDD et de son accès étroit dû à l'emplacement du WC ;
- le logement ne dispose pas d'un wc (invités) distinct des autres sanitaires ;
- pour un grand logement de 4 chambres, les sanitaires sont sommaires et très restreints – une petite sdd avec wc ;

Considérant que le projet maintient le logement en unifamilial ; que le nouvel aménagement améliore l'habitabilité de la maison par l'augmentation des surfaces habitable ;

Considérant 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 le maintien de châssis en PVC blanc et la pose d'un nouveau châssis en PVC anthracite au niveau du brisis de toiture entraînent un manque d'uniformité dans le traitement esthétique de la façade ; que les proportions de la baie de la fenêtre de la mansarde ne s'harmonisent pas avec l'ensemble de la façade ;

Considérant que la **prescription particulière 3.5.1° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries d'origine a été remplacé par des châssis en PVC, en lieu et place du bois, sans respect des matériaux, des divisions ni du cintrage d'origine ; que les éléments en pierre bleue ne sont pas clairement identifiés et que le soubassement en pierre bleue a été peint dans un ton gris-bleu altérant son aspect naturel ;

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

Considérant que la couleur, les divisions et les proportions des baies manquent d'uniformité, notamment celles de la fenêtre en toiture ; que le projet ne maintient pas le principe de l'imposte supérieure, ce qui affecte la composition d'ensemble de la façade ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir les proportions de la fenêtre en toiture en dialogue avec celle des baies existantes, de réintroduire une imposte supérieure et de respecter le cintrage d'origine ;

Considérant qu'il convient d'identifier l'ensemble des éléments en pierre bleue et d'en préserver l'aspect naturel, notamment par le décapage de la peinture ;

Considérant qu'il y a *dérogation au RCU, article 20, chapitre IV du Titre I – boîtes aux lettres*, en ce que la boîte aux lettres suspendue ne s'intégrée pas à la façade ou à la porte, ni par sa forme ou sa couleur ; qu'il convient dès lors d'intégrer la boîte aux lettres à la porte d'entrée lors du prochain remplacement ;

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 :**

- Harmoniser les châssis en façade avant en proposant une imposte supérieure et en respectant le cintrage ;
- Revoir les proportions de la fenêtre en toiture en dialogue avec le langage existant ;
- Identifier tous les éléments en pierre bleue et préserver leur aspect naturel - décapage de la peinture ;
- Prévoir un revêtement semi-perméable pour l'aménagement de la cour ;

**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**

Président	M <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> MESSU	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	