

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Rehausser le bâtiment d'un niveau en modifiant le profil de toiture, mettre en conformité les menuiseries extérieures en façade avant, fermer la terrasse arrière au 1^{er} étage
Adresse	Rue Karel Vande Woestijne, 98
PRAS	Zone d'habitation

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 a fait l'objet de 1 courrier de réclamation sans demande à être entendu.

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 d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe Rue Karel Vande Woestijne au n° 98, maison mitoyenne unifamiliale R+02+TP, implantée sur une parcelle de 79m², cadastrée 1^{ère} Division – Section A – n° 340 w 0 ;

Vu que la demande vise à **rehausser le bâtiment d'un niveau en modifiant le profil de toiture, mettre en conformité les menuiseries extérieures en façade avant, fermer la terrasse arrière au 1^{er} étage** ;

Vu l'avis unanime défavorable de la Commission de concertation du 21/11/2024 ; que cet avis a été motivé comme suit :

- Les dérogations liées à la rehausse de façade (RRU, Titre I, article 5), ainsi qu'à l'extension en toiture (RRU, Titre I, article 6), ne se justifiaient pas ;
- Le profil de toit projeté n'était pas en adéquation avec le langage et la typologie architecturale du bâtiment (RCU, article 5, chapitre III du Titre I) ; son gabarit rompt avec les typologies du cadre environnant ;
- La zone de jardin n'étant pas aménagée, sa conformité n'était pas avérée ;
- Le déplacement de la descente d'eau pluviale de la façade arrière en façade avant hypothéquait la possibilité de récolter les eaux de pluie ;
- La végétalisation du nouveau toit plat, de plus de 20m², n'était pas proposée ;

Vu l'intention du demandeur d'introduire un projet modificatif (art. 126), réceptionnée le 03/12/2024 :

Vu que le projet modifié introduit le 30/04/2025 a été complété le 09/09/2025 ; que le dossier a été déclaré complet le 10/10/2025 ; que les actes d'instruction ont dû être recommencés ;

Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- 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 à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 22, chapitre V du Titre I du RCU – couverture de toiture ;

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

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 08/01/2026 au 22/01/2026 ; qu'une opposition au projet a été introduite ; que celle-ci relève des impacts sur le cadre de vie du voisinage immédiat – perte de luminosité et de dégagement visuel en raison du rehaussement du bâti, conséquences sur la valeur immobilière, plans peu clairs, travaux impactant le mur mitoyen ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 39399 (PU 33116) – construire une maison – permis octroyé le 13/06/1959

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'imperméabilisation totale de la parcelle (entre 2015 et 2017), pour le changement des menuiseries extérieures en façade à rue ;

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 ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison unifamiliale sans cave habitable, qui présente une surface bâtie au sol de 48m² pour une surface de parcelle de 79m² ;

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

Considérant qu'en situation de droit, elle se compose de 3 niveaux hors sol avec garage et locaux annexes au rez-de-chaussée, espaces de vie au +01 avec balcon arrière couvert, 3 chambres et sdb au +02 ;

Considérant que par rapport au projet initial, le projet modificatif apporte les modifications suivantes :

- La zone de cour et jardin est répartie en une zone de terrasse en pavés drainants de 5,40m² (en situation de droit) et une zone en pleine terre de 23,70m², plantée de vivaces (5,30m²) et de gazon (18,40m²) ;
- La DEP en façade à rue est supprimée ; la DEP arrière est raccordée à une citerne de stockage ;
- Une citerne d'eau de pluie, d'une capacité de 10m³, est enterrée en zone de pleine terre ; l'eau récoltée est réutilisée pour l'arrosage du jardin ;
- Un volume de toiture, composé de deux versants reliés par une partie plate (+/- 16m²), est créé sur le toit plat existant ;
- La corniche existante en béton, en saillie de 40cm, est maintenue ; un chéneau est prévu pour récolter les eaux du pan avant ;
- Les parties pentues du volume de toiture sont revêtues d'ardoises ; le pan côté rue est légèrement en recul par rapport au plan de la façade ;
- L'étage en toiture est aménagé en une chambre (en place de 2 dans le projet initial) et une sdd ;

Considérant que la demande modifiée, outre la rehausse d'un niveau en toiture et le réagencement de l'habitation en un logement de 3 chambres avec 1 bureau, vise à mettre en

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

conformité la fermeture de la petite terrasse rentrante du +01 et le remplacement des menuiseries extérieures en PVC ;

Considérant que contrairement au projet initial, le projet modifié ne porte pas atteinte à l'intérieur d'îlot ; que le profil et la pente de versant (de 55°) ne sont plus assimilables à une rehausse de façade ; que la profondeur du bâti en situation de droit, de 8,00m, est maintenue à tous les niveaux ;

Considérant qu'il convient de proposer, au niveau des revêtements, des interventions qui ont un effet positif sur les effets d'îlot de chaleur ; que le revêtement du toit plat pourrait être à albédo élevé ;

Considérant que la demande modifiée déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que les deux profils mitoyens sont dépassés par le nouveau profil de toit projeté ;

Que cette rehausse dépasse de 1,91m le toit plat de la construction voisine située à droite, et de 1,25m la faîtière de la construction mitoyenne gauche ; que cette rehausse de toiture, par rapport au projet initial, a été limitée et présente des versants de toiture moins impactants pour le bâti mitoyen immédiat ;

Considérant que la demande contrevient à l'**article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux**, en ce que l'offre sanitaire n'est pas pertinente et est contraire au bon aménagement ; que les 2 sdd proposées pour cette maison de 3 chambres ne sont équipées d'aucun lavabo en raison de l'exiguïté des salles d'eau ; qu'il convient d'y remédier en proposant au moins une sdb plus qualitative et plus spacieuse, adaptée à une maison unifamiliale ; qu'en l'état, le nouvel aménagement n'améliore pas l'habitabilité de la maison ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public sont apportées ;

Que le projet motive la nouvelle configuration de la rehausse de toiture en ce que la corniche en saillie existante permet de rendre le nouveau versant moins visible depuis l'espace public ; que la maison fait partie des gabarits bas par rapport à la hauteur moyenne de la rue ; que les fronts bâties de la rue et les différents profils de toiture ne présentent pas de cohérence particulière, ni ne sont régis par une recherche architecturale délibérée ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 22, chapitre V du Titre I – couverture de toiture** ; que l'aspect, la couleur et la teinte des couvertures de toiture est à harmoniser avec ceux des façades et des toitures des constructions voisines ; que les toitures sont à réaliser avec des matériaux choisis qui garantissent le caractère durable et assurent une bonne qualité esthétique ;

Que le projet prévoit un revêtement en ardoise pour les versants de toiture ; qu'il y a lieu de préciser sa couleur en s'inspirant du contexte environnant ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées par du PVC gris ; que la façade ne présente pas d'éléments patrimoniaux particuliers et/ou des qualités esthétiques spécifiques ; que ce changement n'impacte pas l'aspect architectural du cadre environnant ; que la composition d'ensemble de la façade n'en est pas affectée ;

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

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des 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 :**

- **Améliorer le bon aménagement et l'habitabilité de la maison unifamiliale en proposant au moins une salle d'eau avec les équipements sanitaires minimums ;**
- **Préciser la couleur du revêtement en ardoise des versants en s'inspirant du contexte environnant, proposer un matériau à albédo élevé pour la partie plate du toit ;**

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 6, est acceptée 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).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	