

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. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV09	Demande de permis d'urbanisme introduite par CLIMATEC s.a.
Objet de la demande	Mettre en conformité la construction du 3^{ème} étage et l'aménagement d'un logement, la couverture de la cour arrière, ainsi que diviser le 2^{ème} étage en 2 logements et réaménager le 1^{er} étage
Adresse	Rue des Colombophiles, 133
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle

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 :**

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

Vu que le bien se situe Rue des Colombophiles au n° 133, immeuble d'angle R+03+TP, implanté sur une parcelle de 374m², cadastrée 6^{ème} Division – Section D – n° 135 h 0 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la construction du 3^{ème} étage et l'aménagement d'un logement, la couverture de la cour arrière, ainsi que diviser le 2^{ème} étage en 2 logements et réaménager le 1^{er} étage** ;

Vu que la demande a été introduite le 22/08/2025, que le dossier a été déclaré complet le 10/10/2025 ;

Vu que la demande est 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 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 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

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 08/01/2026 au 22/01/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 46732 (PU 40266) – construire un immeuble d'habitation – permis octroyé le 09/01/1990
- n° 49838 (PU 46743) – transformer sans modification du volume (installation d'un système de 18 panneaux solaires photovoltaïques) – permis octroyé le 20/10/2009

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'un étage en toiture, la couverture d'une cour ; les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/19687), l'immeuble de rapport comprend un entrepôt et un garage (de 3 emplacements) au rez-de-chaussée, 3 unités de logement indépendantes aux étages (2 au +01 et 1 au +02) ;

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

Vu les renseignements cadastraux (modification de 2018), le bien est répertorié en tant qu'immeuble qui comporte 3 appartements, 2 bureaux/stock /archive et 2 garages ;

Considérant que la présente demande vise notamment à mettre en conformité des travaux réalisés sans permis antérieurement au 1/01/2000 ; que les photographies aériennes de BruGIS illustrent déjà l'existence de l'étage de toit en 1996 ; que des indications faites sur les plans d'archives du permis de construction montrent que, déjà en 1990, il était plutôt prévu de construire le rez-de-chaussée sur son entièreté que de réaliser un patio au rez-de-chaussée ;

Que la demande en situation projetée envisage les modifications suivantes :

- L'aménagement de 5 unités de logement – 2 App.2ch et 3 App.3ch – en place de 3 unités (2 App.2ch et 1 App.3ch) ;
- Au +00, la modification du nombre d'emplacements voitures couverts à 5 (en place de 2 ou 3 selon les sources) ; la création de 5 caves privatives au fond du garage de droite ;
- La création d'un local vélos de 4,62m² (en lieu et place d'un local compteurs), sans emplacement renseigné au cadre VIII de la demande ;
- La création de 4 terrasses de toit – 2 en façade arrière au +01 et 2 en façade avant au +03 ;
- Au +02, la modification de 5 baies en façade à rue ;

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est impactée ; que le changement de destination d'un toit plat peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ;

Que le patio du rez-de-chaussée initialement projeté n'offrait pas à cette parcelle d'espace extérieur qualitatif ; que la couverture du patio n'est pas préjudiciable aux constructions voisines ;

Qu'à contrario, les terrasses de toit aménagé sur la plateforme du +01 ne sont pas conformes telles que projetées ; qu'il y a lieu de proposer une configuration qui ne nécessite ni brise-vues, ni rehausse mitoyenne ; de limiter les superficies de terrasse qui impacte le fond sonore de l'intérieur d'îlot et qui préjudicie le voisinage ;

Que le projet envisage la végétalisation d'une partie des toits plats aux +01 et +03 ; que le type de toiture végétalisée ainsi que l'épaisseur du substrat doivent encore être renseignés ;

Que le plan de toiture n'a pas été joint à la demande ; que vu la part d'imperméabilisation de la parcelle, il serait pertinent d'analyser la possibilité de la végétalisation du toit du +03 ; que la présence de panneaux photovoltaïques n'y est pas contraire ; que la combinaison d'une toiture extensive et de panneaux solaires est tout à fait compatible ; qu'entre autres, les toitures vertes permettent d'améliorer le rendement des installations photovoltaïques en limitant la surchauffe (effet d'amortisseur thermique) ; que les plantes choisies seront adaptées à un ombrage quasi permanent (cf. rapport technique de Bruxelles Environnement – Fiche 4.2 : la compatibilité entre les panneaux solaires et la conception des toitures vertes) ;

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

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que la demande ne prévoit pas de stockage des eaux de pluie ; qu'aucune autre mesure de gestion des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il convient d'y remédier en proposant une temporisation telle la végétalisation du toit plat de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti du projet dépasse de plus de 3,00 le gabarit le moins profond et le moins élevé ;

Considérant que la couverture totale du rez-de-chaussée n'était pas en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où les travaux ont été exécutés ; que la parcelle de gauche n'était pas construite ; que l'immeuble du n° 46 de la Rue de l'Énergie (sur le côté gauche) a été construit en 2002 (PU 44111) ;

Qu'en situation de fait, les deux parcelles mitoyennes à celle du projet sont construites sur une plus grande profondeur au rez-de-chaussée ; que la configuration du rez-de-chaussée est acceptable en ce qu'elle ne préjudicie pas le bâti mitoyen immédiat ;

Qu'au niveau du +03, la construction du n° 131 de la Rue des Colombophiles (sur le côté droit) est dépassé de plus de 3,00m en hauteur et en profondeur – soit, +/- 3,95m en profondeur et +/- 4,80m en hauteur ; que lors de sa construction, l'immeuble voisin de gauche s'est aligné sur le profil existant du n° 133 ; que le gabarit construit du projet, existant depuis plus de 25 ans, est acceptable en ce qu'aucune opposition n'a été émise par le voisinage ;

Qu'à contrario, en ce qui concerne les terrasses de toit existantes au +01, ni un système brise-vues, ni une rehausse mitoyenne, ne sont envisageables ; qu'il convient de limiter la terrasse arrière du logement de gauche à la profondeur du bâti mitoyen existant (+/- 1,65m) sur la largeur de la chambre, soit en observant un retrait latéral par rapport à l'axe mitoyen de +/- 4,00m ; qu'au niveau de la terrasse du logement de droite, il y a lieu de demander l'aval du propriétaire voisin du n° 131 pour obtenir la servitude de vue au droit de la terrasse ou, à défaut, rendre la terrasse conforme au Code civil sans impacter la limite mitoyenne (sans dispositif brise-vues) ;

Que par ailleurs, moyennant une adaptation de l'agencement intérieur, l'aménagement du logement au +01 côté droit pourrait être considérablement amélioré en rendant la pièce de vie traversante (confer logement côté gauche) et en lui donnant ainsi accès à la terrasse arrière ;

Qu'une terrasse de toit s'assimile à un volume d'occupation potentielle ; qu'il y a lieu de limiter les dérogations et d'augmenter la superficie des zones végétalisées et inaccessibles de la plateforme ;

Considérant qu'au +03, les terrasses de toiture en façade à rue doivent être conformes aux dispositions prescrites par le Code civil ; que l'écran brise-vues entre les n° 46 et n° 133 doit recevoir l'aval du propriétaire voisin concerné ; qu'en situation de droit, le toit plat du n° 46 n'est pas aménagé en terrasse ; que par rapport au voisin de droite du n° 131, le retrait latéral est suffisant ; que toutefois, au droit de la partie végétalisée inaccessible, les garde-corps doivent être enlevés ;

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^{ème} de la superficie plancher ;

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

Que de manière générale, les dimensions des baies en façade à rue, qui datent de la construction, sont restreintes ; que le projet propose l'adaptation de 5 baies situées au +02 – une nouvelle fenêtre est prévue en lieu et place d'une baie condamnée en situation de droit, l'allège maçonnée des 4 autres fenêtres est supprimée et remplacée par une imposte inférieure vitrée ;

Que ces adaptations ne peuvent pas se concevoir au détriment de la composition d'ensemble de la façade ; qu'il convient de prévoir une harmonisation globale ; que concernant la façade arrière, de nouveaux apports possibles en lumière naturelle ne sont pas exploités (salon 1.19, chambre 1.08) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 13, raccordements*, en ce que le(s) local(aux) compteurs ne sont pas renseignés ; que le projet envisage un local vélos en lieu et place du local compteurs (renseigné sur les plans du permis de la construction) ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à l'agencement de 3 unités de logement et plus, un local doit être prévu et présenté un accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ;

Que le projet prévoit un local vélo accessible que depuis le garage situé côté droit ; que dans ce garage, outre les 2 emplacements voitures stationnées en enfilade, sont aménagés des caves privatives et un local vélos ; qu'accès intérieur n'est prévu ; que cette configuration ne respecte pas le bon aménagement des lieux ; qu'il convient de privilégier un accès intérieur direct depuis le hall commun pour les caves privatives et les locaux communs, ainsi que de supprimer le parage en enfilade inapproprié ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité par les transports en commun (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une très bonne desserte ; qu'il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce en prévoyant au minimum 1 emplacement vélo par logement et un aménagement adéquat inspiré du vademecum édité par Bruxelles Mobilité ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 3 à 5 ; que le projet doit tendre à une amélioration de l'habitabilité ; qu'il convient de réduire les dérogations induites par les terrasses de toit, de proposer des locaux communs répondant à l'augmentation du nombre de logement et du nombre d'occupants – local vélos, local poubelles (si possibilité d'extraction), local entretien, local compteurs, ... ;

Considérant que la *prescription particulière 1.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que les modifications prévues au +02 en façade à rue impactent la lecture de la façade à rue ; que celle-ci n'étant pas très qualitative, le projet constitue l'opportunité de la requalifier dans son ensemble ; qu'au niveau des rapports pleins-vides des façades, il convient de revoir l'expression architecturale d'ensemble, de faire une proposition cohérente et harmonieuse ; que pour le moins, il faut prévoir le principe d'un ouvrant sur toute la hauteur de la baie en place d'une imposte inférieure surmontée d'un ouvrant ;

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 que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.1990.2802/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 24/10/2025 ;

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 29 janvier 2026

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

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

- Prévoir une offre adéquate en locaux communs ; proposer un local vélos aisément accessible depuis la rue et depuis le hall commun, suffisamment spacieux pour accueillir au minimum 1 vélo par logement ;
- Améliorer les apports en lumière naturelle autant que faire se peut pour tous les logements ;
- Renseigner le local ou les locaux compteurs ;
- Au +01, limiter la terrasse arrière du logement de gauche à la profondeur du bâti mitoyen existant sur la largeur de la chambre ; obtenir l'aval du propriétaire voisin du n° 131 pour obtenir la servitude de vue au droit de la terrasse du logement côté droit (supprimer les brise-vues) ;
- Au +03, au niveau des terrasses avant, obtenir l'aval pour l'écran brise-vues (côté gauche Rue de l'Énergie 46) et supprimer le garde-corps au droit de la zone végétalisée à rendre inaccessible (côté droit Rue des Colombophiles 131) ;
- Proposer une végétalisation du toit de l'immeuble compatible avec les panneaux photovoltaïques ;
- En façade à rue, requalifier sa composition d'ensemble et son esthétique architecturale ; adapter les baies de manière harmonieuse en tenant compte du rapport pleins-vides ; exclure les châssis avec imposte fixe ;
- Adapter les cadres VI (surfaces végétalisées) et VIII (nombre de stationnement véhicules motorisés et vélos) de l'Annexe I

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4 et 6 (telle que limitées dans les conditions) et Titre II – article 10 (avec améliorations) sont acceptées 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	
------------	-------------------------	--

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

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. MOENECLAËY	