

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 mars 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente 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 des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Construire des terrasses en façade arrière pour les appartements du R+2 et R+3, mettre en conformité la hauteur du faîte de toiture, du placement de velux et de minimales modifications par rapport au permis en cours (PU 52972)
Adresse	Rue Polydore Moerman, n° 10
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 mars 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 opposition.

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT
CONVOQUEES :**

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 mars 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 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 Polydore Moerman au n° 10, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 1^{ère} Division, Section A – n° 360 S13 ;

Vu que la demande vise à **construire des terrasses en façade arrière pour les appartements situés aux R+2 et R+3, mettre en conformité la hauteur du faîte de toiture, le placement de velux ainsi que des minimales modifications par rapport au permis en cours (PU 52972) ;**

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/03/2026 au 19/03/2026, 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 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
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – lucarne de toiture

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 37329 (PU F30876) – Construire une maison – permis octroyé le 18/10/1955 ;
- n° 50386 (PU 52972) – transformer un immeuble de rapport avec ajout d'une unité d'habitation – permis octroyé le 22/12/2023 (en cours d'exécution) ;
- PU 53303 – construire une extension au niveau jardin (R+1), ajouter des terrasses aux étages en façade arrière, transformer l'étage sous combles (R+3/+4) : créer un studio (en façade à rue) et aménager en duplex un appartement (en façade arrière). – permis refusé le 05/11/2024 ;

Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :

- +00 entrée, hall, 2 garages, communs (3 caves, local vélos/poussettes, local poubelles, local compteurs ;
- +01 appartement de 2 chambres, terrasse et jardin ;
- +02 appartement de 2 chambres ;
- +03 appartement de 2 chambres ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 mars 2026

- la rehausse de toiture d'environ 22 cm (la hauteur de faite est passée de 13,93m à 14,15m) ;
- la suppression de la cheminée arrière ;
- la création d'un local technique aux étages +01, +02, +03 avec la chaudière qui ressort en toiture ;
- l'aménagement d'un espace de rangement dans les combles en rabaisant le plancher (avec une diminution de la hauteur sous plafond au +03) ;
- l'aménagement d'une SDD dans la chambre2 du logement situé au +03 ;
- le changement matériau de finition ainsi que la largeur de la lucarne avant ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition (archives), le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 3 ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'immeuble à appartement qui comporte 2 logements ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le permis délivré en 2023 n'a pas été entièrement réalisé conformément aux plans autorisés ; que cela concerne notamment les points énumérés ci-dessus ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de construire les terrasses arrières aux R+1 et R+2 et de mettre en conformité les modifications apportées au permis de 2023 ; que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 entrée, sas, local compteurs, communs (3 caves, local vélos/poussettes, local poubelles
- +01 hall, 2 chambres, wc, salle de bain, douche, local technique, séjour/cuisine, terrasses et jardin
- +02 hall, 2 chambres, wc, salle de bain, douche, local technique, séjour/cuisine et terrasses
- +03 hall, 2 chambres, wc, salle de bain, douche, local technique, séjour/cuisine et terrasses
- Combles : grenier

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la création d'une terrasse arrière au 3^{ème} étage peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que sa position dominante et en surplomb impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ;

Considérant toutefois qu'il n'y a pas de problème de vis-à-vis et que une bonne partie de l'intérieur d'îlot est aménagé en parking ; que cette dérogation peut dès lors, être considéré comme minime et acceptable ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 mars 2026

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que la largeur de la lucarne (5,62m) est supérieure aux 2/3 de la largeur de la façade (5,30m) avant ;

Considérant que ce dépassement résulte en partie de la mise en œuvre de l'isolant ; que cette dérogation peut dès lors être considérée comme minime et acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le profil de toiture le plus haut est dépassé ;

Considérant que, lors de la rénovation de la toiture, le faîte a été rehaussé d'environ 18 cm (mesurés perpendiculairement à la pente du toit) ; que cette rehausse est due non seulement au remplacement de la charpente, mais également au choix de matériaux biosourcés (fibre de bois), nécessitant une épaisseur plus importante que celle des isolants conventionnels ;

Considérant que ces différentes interventions ont permis d'améliorer la performance énergétique du bâtiment ainsi que l'habitabilité du logement situé au troisième étage ;

Considérant que, dans la mesure où cette rehausse est peu perceptible depuis l'espace public et ne porte pas préjudice à la luminosité ni à l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat, cette dérogation peut dès lors être considérée comme minime et acceptable ;

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 le profil mitoyen de droite au n°12 ;

Considérant que la terrasse du 3^{ème} étage dépasse le profil mitoyen de droite le plus élevé de 0,23m en hauteur et de +/- 1,98m en profondeur ; qu'en situation existante de fait, la maison mitoyenne de droite est déjà dépassée de +/- 2,70m ; qu'avec la terrasse cette profondeur est portée à environ 4,70m ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (chambre 1 du logement situé au +03 à 13,81m²) ;

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 (les chambres 1 (1,86 m² au lieu de 2,76m²) et 2 (1,86m² au lieu de 2,23m²) du logement situé au +03) ;

Considérant que seuls les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture, sont fixés à minimum 1/12^{ème} de la superficie plancher ;

Considérant que le projet maintient le nombre d'entités de logement à 3 ; que le nouvel aménagement améliore de manière générale l'habitabilité des logements ;

Considérant par ailleurs que, sauf erreur de notre part, la superficie des chambres 1 (11,18 m² au lieu de 12,22 m²) et 2 (13,81 m² au lieu de 13,91 m²) du logement situé au +03 semble erronée ; qu'il convient de les vérifier afin d'indiquer les bonnes superficies ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 mars 2026

Considérant par ailleurs, que les balustrades en verre sont invisibles pour les oiseaux et responsable d'une mortalité croissante et qu'il y a lieu de les remplacer par des balustrades ajourées en métal ;

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 que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2023.0818/4– du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 22/01/2026 ;

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 26 mars 2026

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

- Remplacer les balustrades en verre par des balustrades ajourées en métal ;
- Corriger sur les plans les superficies des chambres 1 et 2 du logement du 3^e étage ;

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 – article 6 & 4 et Titre II – article 3 & 10 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

Echevine	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 des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 mars 2026