

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M^{me} SMETS

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par un copropriétaire
Objet de la demande	Etendre une maison d'habitation
Adresse	Rue du Potaerdenberg, n°309
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS	Quartier Grande Ceinture

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 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 observation et/ou 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 07 mai 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 « Quartier Grande Ceinture » arrêté de l'exécutif du 26/09/2001 ;

Vu que le bien se situe dans le permis de lotir non périmé référencé 3 FL 76 – sous le n° L77 (PL43924) – délivré en date du 21/05/2002 ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire du patrimoine bâti (36376) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;

Vu que le bien se situe Rue du Potaerdenberg n° 309, maison 3 façades R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 2 Section A – n° 28G et est répertorié en tant que maison bel-étage ;

Vu que la demande vise à **étendre une maison d'habitation** ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/04/2026 au 30/04/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'article 207 du CoBAT – bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti

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

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126 §11 du CoBAT – dérogation à un PPAS
- application de l'article 126 §11 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°24553 (PU 18669) – Construire une villa – permis octroyé le 02/05/1932

Que la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la non-exécution du deuxième étage, pour l'ajout d'annexe arrière sur deux niveaux et l'ajout d'un auvent en façade avant entre 1999 et 2004, et du le changement de soubassement entre 2009 et 2013, pour le changement des menuiseries entre 2014 et 2024 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 2026

Vu que la demande en situation de droit se compose d'un logement ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Cave à charbon + Garage + Buanderie + Cave à provision + Citerne
- 00 Cuisine + WC + Salle commune
- +01 2 Chambres+ Salle de bain

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 (Archive + cadastre) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité les modifications en façade avant
- Création d'une annexe arrière
- Le changement de l'aménagement intérieur

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 Cave + Garage + Buanderie + Cave + Cuisine salle à manger
- 00 Chambre + Salon / Salle à manger
- +01 2 Chambres+ Salle de bain avec wc

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales de la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ; qu'une citerne est présente en situation de droit ; que dans les plans projetées la citerne n'est plus présente qu'il y a lieu de la préserver ;

Considérant qu'en séance les demandeurs indiquent qu'un travail de recherche a été effectué sur la parcelle afin de déterminer les chemins d'évacuations, qu'aucune présence de citerne d'eau n'a été découverte ; que si c'était le cas, il est entendu qu'elle serait remise en état et ré-utilisée ;

Considérant que les toitures plates sont composées de derbigum noir ; que l'utilisation de matériaux de couleur sombre pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire, surchauffent puis réchauffent l'air et renforce le phénomène d'îlot de chaleur urbains. Les matériaux clairs dits « frais » permettent eux de ralentir la formation d'îlots de chaleur et de réduire l'inconfort thermique extérieur des usagers ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT* est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un PPAS* ; que les prescriptions suivantes ne sont pas respectées :

- 2.1.7. Composition architecturale : les châssis sont en bois, métalliques ou tout autre matériau de couleur blanche ou brun foncé qui présente de bonnes caractéristiques

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 2026

esthétiques ; que le projet prévoit des menuiseries en bois de ton noir ; que ceux-ci ne peuvent être acceptés ;

Considérant qu'il convient de se conformer à l'article 5.1 du PPAS - Zone de jardins à front de rue : cette zone où chaque surface doit être entourée d'une haie de troène de 80cm de hauteur ; que la végétalisation de la parcelle n'est pas représentée en plan mais que sur les photos en situation de fait la haie dépasse le proche d'entrée faisant 3,10m de haut ; qu'il y a lieu de représenter la végétalisation conformément aux prescriptions ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue**, en ce qu'un caisson à volet est placé à l'entrée du garage et qu'une descente d'eau pluviale pour le portique d'entrée a été placée ;

Considérant que la distance de ces éléments en saillie par rapport à l'alignement n'a pu être vérifié ; que celle-ci ne peuvent excéder 0,12m ; qu'en outre, les eaux pluviales du portique est placée avec un écoulement sur le trottoir ce qui est inenvisageable ;

Considérant qu'il y a **dérogation au RCU, Titre I, article 38 – Collecte eaux pluviales et de ruissellement** ; que les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables sont récoltées et sont de préférence gérées sur la parcelle ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que la chambre au rez-de-chaussée n'atteint pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; que les fenêtres étant en façade avant ; la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'il y a **dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage**, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, doivent s'harmoniser 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 ; que le soubassement doit revenir à l'état initial avec un jeu de brique horizontal et vertical comme les encadrements des fenêtres ; que la proposition du brise soleil ne peut être envisagée ;

Considérant qu'il y a **dérogation au RCU, Titre I, article 11 – volets** ; que le placement de caissons de volet, visibles depuis l'espace public, devra respecter l'esthétique de la façade et être le plus discret possible ; que celui présent en façade avant doit être retiré ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées par le changement de menuiseries, le brise soleil, l'ajout d'un volet, le changement de soubassement ; que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques de la nouvelle construction en adéquation avec le langage architectural traditionnel du voisinage ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire que les modifications apportées ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 07 mai 2026

Considérant que 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 07 mai 2026

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

- Vérifier l'existence d'une citerne d'eau et envisager son utilisation à des fins domestiques (si celle-ci existe)
- Prévoir une porte de garage respectant l'esprit d'origine
- Peindre les châssis et ferronneries visibles depuis l'espace public en teinte claire
- Trouver une alternative intérieure au brise-soleil situé en façade latérale
- Déplacer la descente d'eau pluviale de l'auvent de manière à ce que l'écoulement des eaux ne soit pas rejeté directement sur le trottoir

En application de l'article 126§7 du CoBAT les dérogations Règlement régional d'urbanisme, Titre II – article 10 sont acceptées pour les motifs évoqués et moyennant le respect des conditions susmentionnées.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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