

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 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} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité l'extension arrière, les aménagements intérieurs et les modifications de façade d'une maison unifamiliale
Adresse	Avenue Waxweiler, 6
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 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 :

L'architecte a été entendus

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé 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 l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

Vu que le bien se situe Avenue Waxweiler au n° 6, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 6 Section D – n° 200 F et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité l'extension arrière, les aménagements intérieurs et les modifications de façade d'une maison unifamiliale** ;

Vu que la demande a été introduite le 20/11/2024, que le dossier a été déclaré complet le 29/10/2025 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/01/2026 au 05/02/2026, 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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre I, Chapitre II, article 3 §9 - entretien et rénovation des corniches
 - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 4 article 20 – boîtes aux lettres

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°11128 (PU 11652) – Construire 6 maisons– permis octroyé le 14/12/1906
- n°41177 (PU 35066) – Transformer la façade – permis octroyé le 18/12/1962

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une annexe entre 1987 et 1996 puis remodifiée entre 2019 et 2020, la modification des menuiseries et de la corniche de bois en pvc située en façade avant, le placement d'une boîte aux lettres suspendue entre 2019 et 2024, l'ajout d'une descente d'eau pluviale,

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 2026

Vu que la demande en situation de droit se compose de 1 logement ; que les archives renseignent la volumétrie mais ne permet pas de décrire la répartition des fonctions

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 (RU 2021/13409 + Cadastre + Archive) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Vu la mise en demeure (I 2024/4642-PU-TR-AFF-LIMO), dressé en date du 14/03/2024, il a été constaté que le changement de destination de maison unifamiliale en logement d'hébergement touristique (airbnb) et l'aménagement de la plateforme en terrasse au +1 ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité la construction de l'annexe arrière et l'aménagement intérieur
- Aménager une chambre dans les combles
- Mettre en conformité la façade avant (menuiserie, corniche, boîte aux lettres)
- Retrouver le pristin état concernant le changement d'affectation et la création de la terrasse sur l'annexe

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

- -01 Cave
- +00 Living + Cuisine
- +01 Chambre + Sdb avec wc
- Combles Chambre

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

Considérant que l'historique de la parcelle est composée d'un groupement de 6 maisons faisant le coin de l'îlot ; qu'en partie 3 des 6 maisons ont depuis été détruite ; que le parcellaire cadastral a été revu ;

Considérant que la cour en situation de droit est de 20m² ; que la construction de l'annexe ainsi que d'un auvent en fond de parcelle réduit la cour à deux formes triangulaires inexploitable de 3,6m² et dont l'annexe ne prévoit pas d'accès à cet espace ;

Considérant que les nouvelles constructions sont composées de derbigum noir ; que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres 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 la parcelle a un tracé particulier, que des éléments d'autres maisons se situe sur la parcelle (annexe, auvent...) qu'en séance l'architecte a communiqué sur la présence d'une porte dans le mur mitoyen permettant à un voisin de se rendre dans la cour ; cour qui pourrait ne pas appartenir à la parcelle ; que le statut n'est pas clair ; qu'en l'état il compliqué de statuer sur le projet, celui-ci n'étant pas clairement défini ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 2026

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; dépasse l'alignement des profil voisin arrière de 4,40m et de 4,13m en hauteur ;

Considérant que cette extension est inenvisageable en l'état ; que cette construction réduit la cour à des dimensions exiguës et inadaptées, délétères et insalubres ; qu'une optimisation des espaces intérieurs permettrait d'augmenter la superficie de la cour et de davantage l'intégrer à l'espace de vie ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de l'espace de circulation allant dans les combles ;

Considérant que le nouvel escalier est disposé de manière que ce que la hauteur du palier accolé à la façade arrière est de 1,80m ; qu'il y a lieu de disposer l'escalier le long de la mitoyenneté afin de ne pas déroger et d'améliorer le contact des surfaces nettes éclairantes et les pièce de vie ;

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 ; que l'ajout de l'annexe au rez-de-chaussée en façade arrière ainsi qu'un escalier le long du mur de l'annexe supprime totalement l'éclairage naturel de la pièce centrale ;

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

- La maison ne bénéficie pas d'un espace extérieur privatif ;
- cloisonnement des espaces de vie qui ne privilégie pas la transversalité et des espaces ouverts en lien avec la cour
- dimensions étriquées de la cour à ciel ouvert

Considérant que la création de nouveaux volumes fermés doit permettre d'améliorer l'habitabilité des logements existants ; que le projet maintient le nombre d'entités de logement mais que le nouvel aménagement n'améliore pas l'habitabilité des logements existants ; que les dérogations et manquements attestent d'un mauvais agencement notamment de la trémie d'escalier qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif – en rationalisant la cour extérieur, en adaptant l'escalier et en supprimant les dérogations au Titre II du RRU ;

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 la modification des châssis et de corniche de bois à PVC, le placement d'une boîte aux lettres suspendue et le placement de la descente d'eau pluviales le long de la façade ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

Considérant que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales sont respectées ; que le projet maintient le principe de l'imposte supérieure ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ;

Considérant qu'il convient de compléter et préciser sur plan le matériau de la porte d'entrée ; qu'il convient de le préciser ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 2026

Considérant qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, article 3 §9 - entretien et rénovation des corniches* ; en ce que lors de travaux de transformation les corniches ouvragées d'origine sont maintenues, en ce compris leurs éléments de décor ; que pour des raisons techniques, la corniche d'origine ne peut être maintenue, elle est remplacée par des éléments restituant au mieux le modèle d'origine ; que l'utilisation de PVC est strictement interdite ; qu'il y a lieu de revenir aux caractéristiques d'origine ;

Considérant qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, article 20 – boîtes aux lettres* ; que les boîtes aux lettres s'intègrent, par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées ; qu'il y a lieu de les intégrer à la porte d'entrée ; qu'actuellement sur les photos la boîte aux lettres est suspendue à la façade, qu'elle n'est pas dessinée sur les plans ; qu'il convient de l'intégrer à la porte ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 2026

AVIS DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.

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} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	