

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 2025

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 des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Mettre en conformité des aménagements et la division d'une maison unifamiliale en plusieurs unités de logements et des extensions existantes en façade arrière + créer une nouvelle extension au premier étage en façade arrière et modifier les châssis en façade à rue
Adresse	Avenue Paul Janson, 76
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 2025

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 :

Le demandeur et l'architecte ont été entendus en séance du 04/12/2025.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation le long d'un espace structurant 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 identifié à l'inventaire du patrimoine bâti (36443) ;

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 Paul Janson au n° 76, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 508D5 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité des aménagements et la division d'une maison unifamiliale en plusieurs unités de logements et des extensions existantes en façade arrière + créer une nouvelle extension au premier étage en façade arrière et modifier les châssis en façade à rue** ;

Vu que la demande a été introduite le 04/04/2025, que le dossier a été déclaré complet le 01/08/2025 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/11/2025 au 27/11/2025, 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 générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'ilots ;
- 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
 - dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – division d'immeubles existants

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 2025

- dérogation au Titre III, Chapitre III, Section 2, article 15 §1 – Local vélo/Poussette

Vu qu'une visite sur place à été planifiée pour mieux se rendre compte du projet ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°19352 (PU 15694) – Construire une maison – permis octroyé le 03/06/1927
- n°2007/13 – Abattre un arbre – permis octroyé le 21/08/2007

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la fermeture d'un patio côté droit entre 2004 et 2009, la fermeture d'un deuxième patio côté gauche entre 2012 et 2014, pour le changement de tuile rouge en tuile noire avec l'ajout de 5 velux entre 2016 et 2017 ;

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

- -01 Charbon + Chaufferie + Provision + Buanderie + Citerne
- 00 Porche d'entrée + Garage + Salon + Fumoir + Salle à manger + Living-room + Veranda + Wc + Cuisine + Arrière-cuisine + wc + Cour + Jardin
- +01 3 Chambres + 2 Cabinet de toilette + 2 Salles de bains + Terrasse + Balcon
- +02 2 Chambres + 2 Chambres de bonne
- Combles Grenier

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 2021/12858) ; qu'une suspicion d'infraction est établie sur la création de volume supplémentaire entre la maison et les annexes dans le jardin ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité la fermeture des différents patios
- Augmenter le nombre de logement de 1 à 4
- Créer une annexe supplémentaire au +1 au niveau de la terrasse arrière

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

- -01 4 Caves + Chaufferie + Logement 01 – Triplex 2 chambres
- 00 Porche d'entrée + Logement 01 – Triplex 2 chambres + Cour + Jardin
- +01 Logement 01 – Triplex 2 chambres + Logement 02 – 1 chambre + Balcon
- +02 Logement 03 – 1 Chambre
- Combles Logement 04 - Studio

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 2025

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 la densité du bâti est augmentée ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ;

Considérant que les surfaces de toitures plates additionnées représentent environs 78m² ; qu'elles 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 ; qu'à défaut d'y prévoir une végétalisation de celle-ci il convient à minima de proposer un revêtement composé d'un albédo élevé ;

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 ; qu'en situation de droit le bien dispose d'une citerne d'eau de pluie que celle-ci est supprimée en situation projetée ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

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 ;

Considérant qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet (0800 85 775) – facilitateur@environnement.brussels ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 16, collecte des eaux pluviales**, en ce que les eaux de ruissellement ne sont pas récoltées ; qu'une citerne était présente en situation de droit ; qu'il y a lieu de la préservée en situation projetée ;

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 les profils des immeubles voisins ;

Considérant que le profil des annexes de la maison sont déjà les plus profond et les plus haut ; que l'annexe projetée au +1 dépasse le plus profond de 5,37m et de 7,06m le plus haut ; que cette extension, vu la configuration des lieux, impacte la parcelle voisine ; que cette rehausse préjudice la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; que celle-ci vient se placer au niveau d'une baie de fenêtre composée d'un vitrail à haute valeur patrimoniale, que celle-ci ne serait plus en contact avec l'éclairement naturel qui l'a mise en valeur et serait donc dénaturée ; que l'annexe à cet emplacement est inenvisageable ;

Considérant que l'**article 153§2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre III, article 5 – implantation/gabarit** ; en ce que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions garantissent l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 2025

public ; qu'il y a lieu d'envisager les augmentations volumétriques en fonction des voisins immédiats ;

Considérant que l'article au **RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul**, est d'application ; que sur la situation de fait la zone de recul est utilisée en zone de stationnement ; que ceci ne peut être le cas ; que dans la situation projetée, le garage est supprimé ; qu'il y a lieu de réduire la largeur dallée à une entrée piétonne ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairement naturel**, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; qu'en situation de droit, deux patios étaient présents afin d'apporter de la luminosité aux différentes pièces du rez-de-chaussée ; que ceux-ci ont été refermés ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 16, local à ordures ménagères**, en ce qu'aucun local poubelle commune n'est prévu ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 17, local pour véhicules deux roues et poussettes**, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ; que le couloir d'entrée ne peut être le local vélo / poussette pour 4 logements ; que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie desserte moyenne en transports en commun ; qu'une place de stationnement en domaine privé a été supprimée ; qu'il est possible toutefois de proposer un local vélo plus grand à raison d'un emplacement vélo par chambre ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre VIII, article 6, emplacement de parking**, en ce que le projet supprime un emplacement de parage en domaine privé ; que le projet ne prévoit pas une alternative de mobilité douce proportionnée à cette suppression ; qu'il y a lieu de prévoir un espace permettant d'accueillir au moins 1 vélo par unité de logement doit être mis à disposition à proximité de l'entrée principale ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, article 15 §1 – Local vélo/Poussette** ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant abouti à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 18, local d'entretien**, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ;

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

- Dimensions restreintes des espaces communs dont les caves
- Appartement mono-orienté
- 3 logements ne bénéficient d'un espace extérieur privatif de dimension exploitable ;
- L'accès au logement se fait directement dans l'espace séjour ;
- Peu d'optimisation spatiale des logements – absence de local technique et de sorties en toiture (chaudière), pas de superposition des évacuations sanitaires
- Conflit entre la porte et le couloir d'entrée du premier logement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 2025

- Suppression irrémédiable de la maison traditionnelle bruxelloise composée de trois pièces en enfilade
- La chambre du logement 01 au +1 n'a pas de sanitaire à cet étage

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 1 à 4 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 4 entités de logement ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ; qu'il y lieu d'avoir une attention à la typologie architecturale et à la configuration des lieux ; qu'une réorganisation des sanitaires dans un bien moins dense permettrait de réduire les dérogations ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – division d'immeubles existants* ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ; que le projet actuel est trop dense et dénature l'ensemble du bâti ;

Considérant que la subdivision d'une maison unifamiliale en plusieurs unités de logements doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que la maison peut être divisée en deux logement car la superficie habitable est inférieure à 275m² (environ 250m²) ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- Maintenir au moins 1 grand logement de plusieurs chambres (minimum 3), qui a la jouissance privative de l'espace extérieur au rez-de-chaussée (si le bien en offre la possibilité) ;
- Veiller à la mixité de types de logement en garantissant une offre diversifiée ;
- Offrir à chaque logement un espace extérieur ;
- Les normes d'habitabilité (Titre II du RRU) sont respectées pour toutes les entités de logement ;
- Les logements sont traversant (permettant un bon ensoleillement) ;
- La structure d'origine du bien, dans le cas de maisons bruxelloises traditionnelles (type 2 ou 3 pièces en enfilades avec cage d'escalier latérale), est respectée – celle-ci permettant un aménagement contemporain avec de larges apports de lumière naturelle ;
- Le sous-sol sera prioritairement destiné à l'aménagement de caves privatives et à la création de locaux communs ;
- La suppression du garage, pour en changer l'affectation, n'est pas une solution envisageable.
- ne peuvent porter atteinte au petit patrimoine – dans ce cas, il est préférable de conserver prioritairement le bien en tant que maison unifamiliale ;

Dans le cas contraire, l'espace aménagé ou créé devra être affecté prioritairement à l'amélioration du logement existant ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 2025

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 de la corniche et la modification de la grille ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques nouvelles en adéquation avec le langage architectural traditionnel du voisinage ;

Considérant que l'**article 153§2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre II, 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 modifier la corniche afin de retrouver les caractéristiques architecturales du permis n°15694 ;

Considérant qu'il a été fait application à **L'article 207§4 du CoBAT- Bien à l'inventaire** ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; que le projet modifie de manière irrémédiable les éléments patrimoniaux intérieure et extérieure ; que la demande ne peut être accepté en l'état qu'il y a lieu de revoir entièrement la demande afin de préserver le bien ;

Considérant que lors de la visite, la valeur patrimoniale se situe essentiellement sur les 3 pièces en enfilade du rez-de-chaussée, les moulures, cheminées et sur l'ensemble des portes et fenêtres composées de vitraux ; qu'il y a lieu de préserver le renforcement situé au niveau du hall d'entrée, qu'un rebouchage de cette ouverture n'est pas envisageable ; qu'il convient de replacer les portes d'origine qui ont été déposée au sous-sol ;

Considérant qu'il convient de préserver les éléments intérieur cité ci-dessus mais aussi au niveau des ouvertures extérieure (châssis et vitraux) en façade avant mais aussi en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée et +1 qu'un inventaire ; qu'un inventaire des différentes portes et fenêtres du bien devrait être créé (photos + localisation sur plan) ainsi que leur déplacement si c'est le cas ;

Considérant qu'il convient de compléter et préciser sur plan les matériaux des différents éléments de façade ; la représentation de la grille métallique est manquante, le matériau des encadrements de baie n'est pas renseigné, la valeur ornementale de la corniche doit être mentionnée (corniche à modillon, mutules et denticules), tous les éléments en pierre bleue doivent être identifiés et dessiné (notamment au niveau du soubassement), la zone de recul doit être représenté... ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2025.0601/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 04/08/2025 ;

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 18 décembre 2025

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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